

## **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE**

Tekst ujednolicony

- zarządzenie zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 września 2016 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złoż kopali do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (tekst wyróżniony drukiem pogrubionym)
- *Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice przyjętą uchwałą Nr X/41/2015 Rady Gminy Radziejowice z dnia 18 czerwca 2015 r. (zmiana wyróżniona drukiem czerwonym, pogrubionym, kursywą)*
- Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice przyjętą uchwałą N r LII/246/2018 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26 lutego 2018 r.(zmiana wyróżniona drukiem niebieskim, pogrubionym)
- Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice przyjętą uchwałą Nr ..... Rady Gminy Radziejowice z dnia ..... (zmiana wyróżniona drukiem zielonym, pogrubionym)

październik, 2020 r.

## **ZAŁĄCZNIKI DO UCHWAŁY:**

### **1) TEKST STUDIUM**

- A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – część tekstowa i graficzna.
- B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – część tekstowa i graficzna.
- C. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.

### **2) RYSUNEK STUDIUM**

### **3) ROZTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU STUDIUM**

### **4) BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ „USŁUGOWĄ” NA POTRZEBY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE**

## Spis treści

<b>PODSTAWA PRAWNA .....</b>	<b>4</b>
<b>CEL OPRACOWANIA STUDIUM.....</b>	<b>5</b>
<b>A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY .....</b>	<b>7</b>
1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	7
1.1. Położenie geograficzne gminy Radziejowice .....	7
1.2. Położenie gminy na tle powiatu i województwa.....	7
1.3. Uwarunkowania zewnętrzne wpływające na kształtowanie polityki przestrzennej gminy.....	7
1.4. Obszar gminy Radziejowice zawarty w Kierunkach Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego .....	8
2. Uwarunkowania wewnętrzne .....	10
2.1. Ogólna charakterystyka terenu gminy Radziejowice .....	10
2.2. Uwarunkowania historyczno-kulturowe .....	11
2.3. Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury technicznej.....	17
2.4. Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury społecznej.....	21
2.5. Uwarunkowania demograficzne .....	23
2.6. Uwarunkowania gospodarcze.....	35
2.7. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.....	38
2.8. Główne źródła zagrożeń środowiska.....	53
3. Podsumowanie – analiza SWOT .....	56
4. <b>Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.....</b>	<b>64</b>
<b>B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY .....</b>	<b>69</b>
1. Strategiczny cel rozwoju gminy Radziejowice.....	69
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice .....	69
2.1. Struktura przestrzenna .....	70
2.2. Zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej. ....	72
2.3. Zasady ochrony wartości przyrodniczych.....	76
2.4. Zasady ochrony wartości kulturowych.....	79
2.5. Polityka społeczna Gminy.....	80
2.6. Polityka gospodarcza gminy .....	80
3. Strefy funkcjonalne polityki przestrzennej .....	81
3.1. Wytyczne ogólne .....	81
3.2. Charakterystyka stref.....	81
3.3. Wytyczne szczegółowe dla stref funkcjonalnych .....	83
<b>C. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE.....</b>	<b>105</b>
1. Cel i sposób opracowania studium .....	105
2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań .....	108
3. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Radziejowice .....	109
4. Wpływ uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego. ....	112
5. Cele i kierunki polityki przestrzennej gminy.....	113
6. Wykorzystane materiały.....	116
<b>ANEKS – SŁOWNICZEK NIEKTÓRYCH POJĘĆ I SFORMUŁOWAŃ UŻYTYCH W TEKŚCIE .....</b>	<b>117</b>

## PODSTAWA PRAWNA

- Art. 7. ust.1. i Art. 18. ust.2. pkt 5. ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym. (Dz.U. z 2016 r. poz.448 z późniejszymi zmianami),
- Art. 9 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ),
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radziejowice Uchwała Rady Gminy Radziejowice nr XLII/213/2006 z dnia 14 września 2006r.
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice - Uchwała Rady Gminy Radziejowice nr XIII/87/2011 z dnia 14 listopada 2011r.
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice - Uchwała Rady Gminy Radziejowice nr XIV/89/2011 z dnia 5 grudnia 2011r.,
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice - Uchwała Rady Gminy Radziejowice nr XXII/158/2012 z dnia 21 czerwca 2012r.,
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice - Uchwała Rady Gminy Radziejowice Nr X/41/2015 z dnia 18 czerwca 2015r.
- **Uchwała Nr IV/19/2015 Rady Gminy Radziejowice z dnia 12 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice dotyczy fragmentów wsi Słabomierz i Tartak Brzózki /obręb ewid. Tartak/,**
- **Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice - Uchwała Rady Gminy Radziejowice Nr LII/246/2018 z dnia 26 lutego 2018 r.,**
- **Uchwała Nr XIV/108/2019 Rady Gminy Radziejowice z dnia 16 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice dla fragmentu miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze).**

**Tekst Zmiany Studium 2019 r. wyróżniono kolorem zielonym, pogrubionym drukiem.**

## CEL OPRACOWANIA STUDIUM

Celem Studium jest sformułowanie polityki przestrzennej gminy Radziejowice, przez ustalenie zasad rozwoju i kształtowania jej struktury w zakresie:

- umożliwienia wielofunkcyjnego rozwoju z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i zasady rozwoju zrównoważonego,
- stworzenia odpowiednich warunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji,
- poprawę ładu przestrzennego oraz minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji,
- poprawa warunków życia mieszkańców gminy,
- zwiększenie konkurencyjności obszaru gminy,
- ochrony gruntów leśnych,
- ochrony środowiska przyrodniczego: korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym w sieci Econet, oraz zachowania bioróżnorodności, ochrony dziedzictwa historyczno-kulturowego: projektowanego Parku Krajobrazowego im. J. Chelmońskiego,
- zapewnienie możliwości eksploatacji złóż kruszyw naturalnych,

przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego a także potrzeby zwiększenia efektywności gospodarczej.

Polityka przestrzenna wyrażona w niniejszym studium prowadzić ma do wykorzystania zróżnicowanych uwarunkowań i zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminie Radziejowice. Należy rozumieć jako świadomą działalność władz gminy, zmierzającą do wykorzystania zróżnicowanych cech przestrzeni gminy w sposób zapewniający osiąganie strategicznych celów rozwoju i polegającą na kształtowaniu odpowiednich do tych celów struktur zagospodarowania przestrzennego.

Formując politykę przestrzenną gminy ustala się zasady rozwoju i kształtowania jej struktury w zakresie: poprawy ładu przestrzennego oraz minimalizacji sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji, zwiększenia konkurencyjności obszaru gminy oraz ochrony środowiska przyrodniczego: korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym w sieci Econet, oraz zachowania bioróżnorodności, ochrony dziedzictwa historyczno-kulturowego.

**Głównym celem zmiany Studium jest stworzenie warunków przestrzennych umożliwiających aktywizację terenów w pobliżu zbiornika wodnego „Hamernia” w miejscowościach Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) i Słabomierz.**

**Celem zmiany Studium zainicjowanej w 2019 r. jest powiększenie powierzchni strefy wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego w obszarze o rozwiniętej infrastrukturze technicznej zlokalizowanym w sąsiedztwie drogi ekspresowej S8 w miejscowości Krze Duże. Powiększenie powierzchni obszaru przeznaczonego do intensywnego rozwoju różnorodnej działalności gospodarczej, głównie produkcyjnej, składowej, usług transportowych i innych, odnajduje uzasadnienie w wykonanym w 2020 r. opracowaniu pt. „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice” sporządzonym na zlecenie Gminy Radziejowice przez Pracownię Urbanistyczno-Projektową, 96-315 Wiskitki, Plac Wolności 35.**

Niezmiernie ważne jest efektywne wykorzystanie przestrzeni w ten sposób, aby w jak najlepszym stopniu wykorzystać jej terytorialne zróżnicowanie i potencjał, przy zachowaniu walorów środowiskowych.

Docelowa poprawa dostępności mieszkańców do usług i dóbr publicznych oraz podnoszenie ich jakości spowoduje poprawę jakości życia na obszarach, gdzie usług tych nie było lub ich poziom był niski.

Umiejętne wprowadzenie ram dla rozwoju funkcji, zwłaszcza turystycznych i rekreacyjnych pozwoli na umocnienie atrakcyjności obszaru całej gminy, zarówno na poziomie lokalnym, jak i regionalnym i ponadregionalnym. Mogą się do tego przyczynić funkcje usługowe, w ramach których można zaplanować

lokalizację obiektów atrakcyjnych typu centra kongresowe, wystawiennicze, handlowe, które podniosą rangę danego obszaru w skali regionu. To z kolei może wpłynąć pozytywnie na dobra materialne, przede wszystkim poprzez wzrost cen nieruchomości na terenach wiejskich i poprawę sytuacji materialnej ich właścicieli. Aktywizacja terenów w kierunku turystycznym i rekreacyjnym z odpowiednim zaplanowaniem usług towarzyszących może w znaczny sposób podnieść jakość życia i sytuację materialną także pozostałych mieszkańców gminy poprzez aktywizację zawodową.

Uporządkowanie i właściwe rozplanowanie rozwoju zagospodarowania przestrzennego w gminie, przy jednoczesnym zastosowaniu się do uregulowań prawnych, powinno wpłynąć korzystnie na sferę przyrodniczą. Przy planowaniu odpowiednich funkcji i ich lokalizacji należy wziąć pod uwagę docelową poprawę skuteczności ochrony przyrody ożywionej i krajobrazu oraz kształtowanie elementów zwiększających równowagę ekologiczną m.in. poprzez wprowadzenie odpowiednich stref buforowych wolnych od zabudowy w rejonach dolin rzecznych, kształtowanie zadrzewień śródpolnych, czy ochronę strefy na granicy rolno-leśnej. Dostosowywanie kierunków zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, pozwoli na zmniejszenie antropopresji na poszczególne komponenty środowiska.

Studium ma służyć promocji gminy poprzez przedstawienie jej walorów, oraz możliwości lokalizowania inwestycji.

## A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

### 1. Uwarunkowania zewnętrzne

#### 1.1. Położenie geograficzne gminy Radziejowice

Z gminą Radziejowice sąsiadują od północy gmina Wiskitki oraz miasto Żyrardów, od wschodu i północnego wschodu gmina Radziejowice graniczy z powiatem Grodzisk Mazowiecki (gminy Jaktorów, Grodzisk Mazowiecki, Żabia Wola), od południa z gminą Mszczonów, a od zachodu z gminą Puszcza Mariańska.

Gmina Radziejowice leży między 51°58'40" a 52°03'15" szerokości geograficznej północnej oraz między 20°24'11", a 20°37'31" długości geograficznej wschodniej. Gmina charakteryzuje się kształtem zbliżonym do prostokąta lub trapezu, wydłużonym wzdłuż równoleżników. Rozciągłość terytorialna północ-południe wynosi 8,8 km, a w kierunku wschód-zachód 15,3 km.

Obszar gminy należy do prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Nizin Środkowopolskich, rozciąga się na części dwóch mezoregionów: Równiny Łowicko-Błońskiej (północno-zachodnie obrzeża gminy, sołectwa: Benenard, Chroboty, Korytów, Stare Budy Radziejowickie) i Wysoczyzny Rawskiej (część gminy należąca do tego mezoregionu wchodzi w całości w skład mikroregionu Wysoczyzny Mszczonowskiej – podział fizyczno-geograficzny Polski wg J. Kondrackiego).

Gmina położona jest w obrębie wielkiej geologicznej jednostki strukturalnej Niecki Mazowieckiej.

#### 1.2. Położenie gminy na tle powiatu i województwa

Gmina Radziejowice leży w zachodnio-południowej części województwa Mazowieckiego, w powiecie Żyrardowskim, jest jedną z pięciu gmin powiatu. Gmina Radziejowice graniczy z gminami wiejskimi: Wiskitki i Puszcza Mariańska, Jaktorów i Żabia Wola, sąsiadujące z Radziejowicami gmina Mszczonów oraz Grodzisk Mazowiecki są gminami miejsko-wiejskimi, a znajdujący się na północ Żyrardów jest gminą miejską. Korzystne dla perspektywy rozwoju wydaje się być sąsiedztwo z miastami Żyrardów i Grodzisk Mazowiecki (siedziby powiatów) oraz Mszczonowem. Na uwagę zasługuje również bardzo dobra komunikacja z Warszawą, dzięki położeniu Radziejowic przy drodze krajowej nr 8 (na wschód łączy Radziejowice z Warszawą, na południowy zachód z Mszczonowem i dalej Katowicami). Ponadto przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 50 oraz obwodnica miasta Żyrardowa łącząca się w gm. Wiskitki z autostradą A2. (drogi w trakcie budowy).

#### 1.3. Uwarunkowania zewnętrzne wpływające na kształtowanie polityki przestrzennej gminy

***Uwarunkowania wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju.***

***13 grudnia 2011r została przyjęta Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030. KPZK 2030 wprowadza współzależność celów polityki przestrzennej z celami polityki regionalnej, wiąże planowanie strategiczne z programowaniem działań w ramach programów rozwoju i programów operacyjnych współfinansowanych ze środków UE.***

***Cele zawarte w KPZK zakładają integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury osadniczej.***

#### Cel strategiczny

***Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągnięcia ogólnych celów rozwojowych - konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.***



*KPZK wskazuje sześć celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Wszystkie elementy struktury przestrzennej kraju, są ze sobą ściśle powiązane i dopełniają się wzajemnie:*

- (1) Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.*
- (2) Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.*
- (3) Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.*
- (4) Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.*
- (5) Zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.*
- (6) Przywrócenie i utrwalenie ład przestrzennego.*

*Gmina Radziejowice położona jest w obszarze metropolitalnym Warszawy- znajduje się w strefie bezpośredniego wpływu centralnego ośrodka wzrostu jakim jest Warszawa.*

*KPZK nakłada obowiązek wdrożenia ustaleń i zaleceń w niej określonych do planów zagospodarowania przestrzennego województw w zakresie delimitacji obszarów funkcjonalnych i sporządzenie dla nich opracowań planistycznych w formie opracowania strategii, planów i studiów zagospodarowania przestrzennego.*

#### **1.4. Obszar gminy Radziejowice zawarty w Kierunkach Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego**

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa uchwalono w dniu 7 lipca 2014r uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 180/2014, opublikowano w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15.07.2014r poz. 6868.

W kierunkach polityki przestrzennej gmina Radziejowice znajduje się w obszarze najsilniejszego wpływu aglomeracji warszawskiej. Cały obszar gminy znajduje się w obszarze metropolitalnym.

Droga nr 50 na odcinku Sochaczew-Grójec-Mińsk ma pełnić funkcję Dużej Obwodnicy Warszawy.

Droga krajowa nr 8 – ma być przystosowana do parametrów drogi ekspresowej. Przechodząca przez gminę droga krajowa nr 8 należy do najbardziej obciążonych w województwie.

Linia kolejowa E-65 relacji Gdańsk – Warszawa - Katowice (CMK) przecinająca gminę Radziejowice objęta jest planem przebudowy na odcinku Grodzisk Maz. – Zawiercie.

Planowany jest w przyszłości rozwój światłowodowej infrastruktury telekomunikacyjnej obejmującej swym zasięgiem siedziby gmin.

W części obszaru gminy projektuje się Park Krajobrazowy imienia J. Chełmońskiego. Kompleks leśny z rezerwatem „Dąbrowa Radziejowicka” włączony jest w sieć Natura 2000.

***W Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego znalazły się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz najważniejsze inwestycje strategiczne***



*uwzględnione w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów i Sejmik Województwa, które swym zasięgiem obejmują obszar gminy Radziejowice.*

- *Budowa linii 400kV Kozienice –Ołtarzew;*
- *Budowa gazociągu przesyłowego gazu łupkowego (konceptja – KPZK);*
- *Racjonalna gospodarka wodą w aspekcie społeczno-gospodarczego rozwoju Gmin Mazowska Zachodniego- Gmina Radziejowice;*
- *Przebudowa drogi S8 Piotrków Tryb.- Warszawa odc. Radziejowice do w. Paszków;*
- *Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 579*

Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął Uchwałę nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Integralną częścią Planu jest Plan zagospodarowania przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy. Obszar gminy znajduje się poza granicami tego obszaru. Dokument uwzględnia podział statystyczny województwa na dwie jednostki NUTS 2 – Warszawski stołeczny i Mazowiecki regionalny. Powiat Żyrardowski (NUTS 3) został wydzielony w ramach jednostki region Mazowiecki regionalny.

Zgodnie z KPZK 2030 i ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Planie określono obszary funkcjonalne województwa mazowieckiego. Powiat żyrardowski został zaliczony do wiejskiego obszaru funkcjonalnego uczestniczącego w procesach rozwojowych. Dla tego obszaru funkcjonalnego zostały wyznaczone następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

W Planie wskazano także, że gmina Radziejowice znajduje się wśród gmin województwa mazowieckiego, które są najbardziej zagrożone suszą. Dla gmin tych zakłada się podejmowanie działań na rzecz zapobiegania zagrożeniom naturalnym. Do działań tych należą m.in.:

- uwzględnianie Planu przeciwdziałania skutkom suszy w regionie wodnym Środkowej Wisły;
- przeciwdziałanie wystąpieniu skutków powodzi i suszy, także we współpracy z sąsiednimi województwami;
- utrzymanie oraz zwiększanie istniejącej zdolności retencyjnej zlewni poprzez m.in.: zmniejszanie odpływu wód opadowych i roztopowych ze zlewni, zwiększenie różnych form retencji wodnej (budowa zbiorników retencyjnych wraz z budowlami hydrotechnicznymi, zwiększanie lesistości, odtwarzanie terenów wodno-błotnych, przywracanie naturalnego charakteru cieków i naturalnych przepływów wód, tworzenie polderów zalewowych);
- zwiększanie wykorzystania wód opadowych i roztopowych.

W zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody na obszarze województwa mazowieckiego w Planie określa się następujące działania:

- utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z wymogami UoOP;

- regulację granic obszarów chronionych (parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu), w tym weryfikację i aktualizację aktów prawnych ustanawiających te obszary;
- przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione;
- uwzględnianie zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną;
- właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na obszarach objętych ochroną prawną;
- przeciwdziałanie wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt;
- prowadzenie wspólnych działań z sąsiednimi województwami na obszarach położonych na styku województw, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań ekologicznych oraz utrzymania systemu obszarów chronionych;
- wdrażanie koncepcji zielonej i błękitnej infrastruktury poprzez kształtowanie spójnego systemu ekologicznego województwa.

W Planie znalazły się inwestycje, które swoim zasięgiem obejmują gminę Radziejowice, takie jak:

- budowa drogi S8 na odcinku Radziejowice – Paszków;
- przebudowa/remont drogi wojewódzkiej 579;
- przebudowa/remont linii kolejowej nr 4 (CMK) Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie;
- budowa gazociągu gazu łupowego (uzależniona od analiz ekonomicznych).

## 2. Uwarunkowania wewnętrzne

### 2.1. Ogólna charakterystyka terenu gminy Radziejowice

Gmina Radziejowice położona jest w zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie Żyrardowskim. Graniczy z miastem Żyrardów oraz gminami: Puszcza Mariańska, Wiskitki, Jaktorów, Grodzisk Mazowiecki, Żabia Wola i Mszczonów. Podstawowe wielkości charakteryzujące Gminę:

Powierzchnia Gminy	73km <sup>2</sup>
Ludność	4351 mieszkańców (stan na 01.01.2005) <b>5411 mieszkańców (GUS – stan 2013 r.)</b> <b>5483 mieszkańców (GUS- stan 2014r.)</b> <b>5855 mieszkańców (GUS – stan na 2019 r.)</b>
Średnia gęstość zaludnienia	58 osób/km <sup>2</sup> <b>73 osoby/km<sup>2</sup> (2014r.)</b> <b>80 osób/km<sup>2</sup> (2019 r.)</b>

W skład Gminy wchodzi 24 sołectwa: Adamów Parcel, Adamów Wieś, Benenard, Budy Józefowskie, Budy Mszczonowskie, Chroboty, Kamionka, Korytów, Korytów A, Krze Duże, Krzyżówka, Kuklówka Radziejowicka, Kuklówka Zarieczna, Kuranów, Nowe Budy, Pieńki Towarzystwo, Podlasie, Radziejowice, Słabomierz, Stare Budy Radziejowickie, Tartak Brzózki, Zazdrość, Zboiska, ponadto w jej obszarze znajdują się tereny Nadleśnictwa Grójec oraz obszar PGR Borek.

Gmina Radziejowice jest Gminą wiejską. Przeważają tereny definiowane jako rolnicze. Jednak kompleksy o wysokiej przydatności rolniczej stanowią niewielki odsetek. Istotną powierzchnię zajmują również lasy, a także tereny mieszkalne i letniskowe. w obszarze Gminy występują dość licznie tereny

eksploatacji powierzchniowej. Eksploatuje się tu kruszywa naturalne i surowce ilaste. Obszar gminy bogaty jest również w walory krajobrazowe i kulturowe.

## **2.2. Uwarunkowania historyczno-kulturowe**

### **2.2.1. Rys historyczny**

Wiadomości ogólne o historii Mazowsza Zachodniego:

Mazowsze od początku państwowości Polskiej znalazło się w granicach państwa Mieszka I i Bolesława Chrobrego. w okresie rozbicia dzielnicowego zgodnie z testamentem Bolesława Krzywoustego z 1138 r. ziemie te otrzymał Bolesław Kędzierzawy, po nim je jego syn Leszek, a po nim rat Kazimierz Sprawiedliwy i jego syn Konrad I. Od 1207 r. Konrad Mazowiecki rozluźnia stosunki udzielnego Księstwa Mazowieckiego z pozostałymi ziemiami polskimi. Administracyjnie dzisiejsze ziemie obszaru Gminy Radziejowice należały do Kasztelanii Warszawskiej. w 1526 r. Kasztelania została przyłączona do Korony Królestwa Polskiego. Po trzecim rozbiorze ziemie te znalazły się w zaborze pruskim. Następnie w latach 1807-1815 znalazł się w departamencie warszawskim Księstwa Warszawskiego, pod jurysdykcją moskiewską.

Radziejowice powstały już w XV wieku. Nazwa miejscowości pochodzi od rzeki Radziejówki, dzisiaj nazwanej Pisią Gągoliną. Także nazwa rodu, który założył osadę, została utworzona od nazwy rzeki. Nazywali się Radziejowscy.

W XV wieku Andrzej Radziejowski (pierwszy odnotowany przedstawiciel rodu) zbudował drewnianą osadę, później kilkakrotnie rozbudowywano ją i przebudowywano.

Właścicielami Radziejowic byli wojewodowie, starostowie, marszałkowie Sejmu (np. Hieronim Radziejowski, arcybiskup Michał Radziejowski). Byli to ludzie wpływowi, a miejscowość cieszyła się sympatią kolejnych królów polskich. Często odwiedzali ją Kazimierz Jagiellończyk, Zygmunt III Waza z królową Konstancją, Jan Kazimierz, Jan III Sobieski.

Niesławnie zapisał się w historii państwa polskiego Hieronim Radziejowski. Uznawany za zdrajcę narodowego. Przyczynił się (tak podaje literatura) do najazdu Szwedzkiego (Potopu w 1655r.). Ten magnat oskarżał króla Jana Kazimierza o romans ze swą małżonką Elżbietą Słuszczańką. Podobno król często odwiedzał swą lubą w pałacu w Radziejowicach. Legenda głosi, że Aleja Lipowa z Radziejowic w kierunku Mszczonowa powstała w ten sposób, że na cześć każdego spotkania z królem, Elżbieta sadziła lipę.

Ostatnim przedstawicielem rodu Radziejowskich był Michał - arcybiskup gnieźnieński, który po śmierci Jana III Sobieskiego króla Polski, piastował najwyższą władzę w państwie polskim do wyboru nowego następcy. Pomimo iż był arcybiskupem, lubił rozrywki i kobiety. w 1705 r. zmarł Michał Radziejowski. Radziejowice przeszły w posiadanie rodzin Prażmowskich, Szembeków, Ossolińskich. w 1782 roku Anna z Ossolińskich wniosła w wianie Radziejowice drugiemu mężowi Kazimierzowi Krasińskiemu i taki stan trwał do II wojny światowej.

Krasińscy okazali się dobrymi gospodarzami. Pałac został odbudowany, dobudowano zameczek, założono wokół pałacu park w stylu krajobrazowym, pobudowano murowany kościół.

Ostatnim właścicielem był Kazimierz Krasiński (syn Edwarda), który został zamordowany w 1940 r. przez Gestapo.

W latach 1870 – 1900 w Radziejowicach ówczesni właściciele Zakładów Żyrardowskich Dittrich i Hielle postanowili uruchomić własną produkcję cegły. Było to związane z dynamicznym rozwojem Żyrardowa i rozbudową fabryki oraz koniecznością zapewnienia mieszkań zwiększonej liczbie robotników i personelu administracyjno – technicznego.

W tym celu wydzierżawili od Krasińskich 20 mórg ziemi, gdzie znajdowały się bogate złoża wysokogatunkowej gliny i w 1870 roku zbudowano cegielnię. Cegła z Radziejowic po za dobrymi własnościami, charakteryzowała się ciemnoczerwonym kolorem. Eksportowano ją do Rosji. Zbudowano z niej cały fabryczny Żyrardów, oraz wiele obiektów użyteczności publicznej. Hielle i Dittrich nawiązywali stosunki towarzyskie z hr. Krasińskim. Po wygranej w karty z hr. Krasińskim, Dittrich i Hielle stali się właścicielami osad młyńskich Korytów i Hamerni. Dla eksploatacji lasu oraz

transportu cegły żyrardowscy przedsiębiorcy zbudowali wąskotorową linię kolejową Żyrardów – Radziejowice.

W okresie I wojny światowej tereny te były obszarem działań armii rosyjskiej i niemieckiej. W 1914 roku wybuchła epidemia cholery, która pochłonęła wiele ofiar.

W latach trzydziestych przez te ziemie przeszła fala strajków i demonstracji PPS.

Okres września 1939 roku i okupacji hitlerowskiej zapisał się krwawo w dziejach tego obszaru. Rozgrywały się tu końcowe etapy największej bitwy września - „Bitwy nad Bzurą”. Armie „Poznań”, „Pomorze”, „Prusy” i „Łódź” przebijały się do Warszawy. Stoczyły tu szereg bitew m.in. pod Sochaczewem, Mszczonowem, Błoniem, Brwinowem.

Od pierwszych dni okupacji hitlerowskiej rozpoczęła się walka podziemna z najeźdźcą.

Najdłużej działającym oddziałem na tym terenie, od jesieni 1939 roku (w Baranowie), była grupa zbrojna, przekształcona później w Oddział AK „Pado”. Oddział ten w okresie swej działalności wykonał szereg głośnych akcji odwetowych za terror i morderstwa popełniane na ludności przez okupanta.

Po upadku Powstania Warszawskiego do siedziby Radziejowskich sprowadziła się jedna z agend warszawskiego gestapo. Stare piwnice zmieniono na więźnia, w parku dokonywano egzekucji. Wyzwolenie nastąpiło w wyniku operacji wiosennej 1 Frontu Białoruskiego w dniach 16 –17 stycznia 1945 roku, przez 61 Armię gen. P. Bielewa oraz Armię Pancerną Gwardii gen. Bogdanowa.

W pobliskim Adamowie (w obszarze Gminy) zachowała się mogiła zbiorowa pułku dowodzonego przez „Pepika”.

#### **2.2.2. Dziedzictwo kulturowe i zabytki**

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wprowadza ochronę krajobrazu kulturowego w postaci:

- rezerwatów kulturowych,
- parków kulturowych,
- stref ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.

Celem ochrony dóbr kultury jest ich zachowanie, należyte utrzymanie oraz społeczne, celowe wykorzystanie i udostępnienie dla celów dydaktycznych i wychowawczych tak, aby służyły nauce oraz stanowiły trwały element kultury narodowej. Dlatego też chronić należy nie tylko poszczególne obiekty, ale całe obszary o szczególnych pod względem środowiska kulturowego walorach.

Celem opracowania problematyki ochrony środowiska kulturowego do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice jest:

- rozpoznanie struktury krajobrazu kulturowego gminy,
- określenie zagrożeń,
- określenie potrzeb i warunków ochrony tych dóbr,
- rewitalizację istniejących wartości przestrzennych,
- wskazanie możliwości i kierunków kształtowania struktury krajobrazu kulturowego.

Krajobraz kulturowy obok treści posiada formę, która nazywa się architekturą krajobrazu – będącą syntezą elementów przyrodniczych i działalności człowieka. Krajobraz kulturowy i jego uwarunkowania, w kategoriach konserwatorskich, powinny być traktowane jako obiekt żywy, który niesie właściwą w swej specyfice metodologię jego ochrony.

Ochrona krajobrazu kulturowego jest moralnym obowiązkiem społeczeństwa w celu zachowania ważnego elementu tożsamości narodowej Polaków oraz związków społeczności lokalnych oraz regionalnych. Ochrona krajobrazu to pełna ochrona obiektu zabytkowego i jego otoczenia wraz

z roślinnością i właściwymi warunkami socjologicznymi. Realna zatem ochrona środowiska kulturowego musi polegać na ochronie najcenniejszych obiektów, zespołów lub obszarów polegających na świadomym przekształcaniu reszty środowiska w taki sposób, aby tworząc nowe wartości unikać szpetoty i deformacji otoczenia. Zagrożenia wynikające z faktu, że zmieniają się formy życia społecznego i gospodarki powodują, że określone formy przestają odpowiadać potrzebom ich użytkowników (stare kuźnie, drewniane budynki, wiatraki, młyny wodne itp.) Ochrona zabytków obejmuje nie tylko poszczególne obiekty, ale także całe zespoły powiązane z otoczeniem przyrodniczym. Dlatego też ważną jest współpraca ze sobą służb konserwatorskich zabytków i przyrody. postuluje się zatem:

- wspólne działanie służb konserwatorskich zabytków i przyrody,
- otoczenie troską zabytków-symboli mówiących o tożsamości danych miejscowości,
- przeciwstawianie się realizacji budowli i urządzeń deformujących zespoły historyczne o dużej wartości,
- wprowadzanie tablic informacyjnych o obiektach zabytkowych, alejach, drogach historycznych, szlakach handlowych, itp.

Gmina Radziejowice posiada dość dobrze rozpoznane zasoby środowiska kulturowego na jej terenie.

Zasoby środowiska kulturowego na terenie Gminy podzielono na obiekty wpisane do rejestru zabytków, będące w ewidencji konserwatorskiej oraz spełniające warunki do objęcia ich ochroną konserwatorską.

### 2.2.3. *Stanowiska archeologiczne:*

W chwili obecnej znanych jest 96 stanowisk archeologicznych na terenie Gminy. Stanowią one głównie ślady osadnictwa, czasem pozostałości osad, lub cmentarzyska z różnych okresów. Stanowiska archeologiczne stanowią również osada wiejska z XIV-XVI wieku, oraz dwór nowożytny.

Tabela 1 Opis stanowisk archeologicznych na terenie gminy

nr ewid. AZP	rodzaj zabytku archeologicznego	z okresu	Uwagi
60-62/14	ślad osadnictwa	średniowiecznego	Znajduje się w konserwatorskiej strefie archeologicznej
60-62/18	ślad osadnictwa	z epoki żelaza	
61-60/1	pozostałości osadnictwa	z epoki brązu	Proponowane do wpisania do Rejestru Zabytków
61-61/1	ślad osadnictwa	z epoki brązu	
61-61/2	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-61/3	ślad osadnictwa	pradziejowego	
61-61/4	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-61/5	cmentarzysko ?	z epoki brązu	
61-61/6	pozostałości osady	z epoki brązu	
61-61/7	pozostałości osady	z wczesnej epoki żelaza	
61-61/9	osada wiejska	z XIV-XVI wieku	
61-61/10	ślad osadnictwa	z wczesnej epoki żelaza i okresu lateńskiego	
61-61/11	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-61/13	ślad osadnictwa	pradziejowego	
61-62/1	ślad osadnictwa	starożytnego	
61-62/2	pozostałości osady	z młodszej epoki kamienia i epoki brązu	
61-62/3	ślad osadnictwa	starożytnego	
61-62/4	ślad osadnictwa	z epoki brązu	
61-62/5	ślad osadnictwa	starożytnego	
61-62/6	pozostałości osady	z epoki brązu	
61-62/7	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia	
61-62/8	pozostałości osady	z epoki brązu	
61-62/9	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/10	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/11	ślad osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, lub epoki brązu	



61-62/12	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/14	pozostałości po piecach	średniowiecznych, lub nowożytnych	
61-62/27	ślad osadnictwa	z epoki wczesnej żelaza	
61-62/28	ślad osadnictwa	z epoki brązu	
61-62/29	ślad osadnictwa	z młodszej epoki kamienia	
61-62/30	ślad osadnictwa	z epoki brązu	
61-62/31	ślady osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/32	ślady osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/33	ślad osadnictwa	z epoki brązu	
61-62/34	ślad osadnictwa	z epoki brązu	
61-62/35	ślad osadnictwa	ze środkowej epoki kamienia	
61-62/36	ślady osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza	
61-62/37	ślad osadnictwa	średniowiecznego	
61-62/38	ślady osadnictwa	z epoki młodszej kamienia, lub epoki brązu	
61-62/39	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/40	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/41	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/42	ślady osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu	
61-62/48	ślady osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/49	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej	
61-62/50	ślad osadnictwa	z młodszej epoki kamienia	
61-62/51	ślady osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu	
61-62/52	ślad osadnictwa	z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza	
61-62/53	ślady osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/56	ementarzysko	z okresu wpływów rzymskich	
61-62/57	ślad osadnictwa	średniowiecznego	
61-62/58	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej	
61-62/60	ślad osadnictwa	średniowiecznego	
61-62/61	dwór	nowożytny	
61-62/62	ślad osadnictwa	z okresu wpływów rzymskich	
61-62/63	ślad osadnictwa	z XVI wieku	
61-62/64	pozostałości osady	z epoki brązu	
62-61/1	ślad osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu	
62-61/8	ślad osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu	
62-61/9	ślady osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu	
62-61/11	ślady osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu	
62-62/2	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej	
62-62/3	ślad osadnictwa	z młodszej epoki kamienia	
62-62/4	ślad osadnictwa	ze środkowej epoki kamienia	
62-62/5	ślad osadnictwa	ze środkowej epoki kamienia	
62-62/6	ślad osadnictwa	ze środkowej epoki kamienia	
62-62/7	ślad osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, lub epoki brązu	
62-62/8	ślad osadnictwa	z epoki kamienia	
62-62/8	pozostałości osady	średniowiecznej	
62-62/9	ślad osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, lub epoki brązu	
62-62/17	ślad osadnictwa	epoki kamienia lub epoki brązu	
62-62/27	ślady osadnictwa	epoki kamienia lub epoki brązu i średniowiecza	
62-62/30	ślad osadnictwa	epoki kamienia lub epoki brązu	
62-62/31	ślad osadnictwa	z wczesnego średniowiecza	
62-62/33	ślad osadnictwa	epoki kamienia lub epoki brązu	
62-62/39	ślady osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza lub nowożytności	
62-62/40	ślady osadnictwa	starożytnego i wczesnośredniowiecznego	
62-62/41	ślad osadnictwa	wczesnośredniowiecznego	
62-62/42	ślad osadnictwa	średniowiecznego	
62-62/43	ślady osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza lub nowożytności	
62-62/44	ślady osadnictwa	z epoki kamienia	
62-62/44	pozostałości osady	z epoki brązu	Proponowane do wpisania do Rejestru Zabytków
62-62/44	ementarzysko ?	z wczesnej epoki żelaza	
62-62/45	ślad osadnictwa	z młodszej epoki kamienia lub epoki brązu	
62-62/46	ślad osadnictwa	z epoki brązu	
62-62/47	ślad osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu	
62-62/54	ślady osadnictwa	ze środkowej epoki kamienia i epoki brązu	

62-62/55	ślady osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu i średniowiecza
----------	------------------	--

Na obszarach AZP 61-62, 62-61, 62-62 w latach 2000 przeprowadzono badania weryfikacyjne, które doprowadziły do odkrycia nowych stanowisk, przed tym okresem nie uwzględnianych w wytycznych konserwatorskich. Część gminy posiada starą ewidencję stanowisk archeologicznych, która zostanie zweryfikowana w przyszłych badaniach. Ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony na skutek nowych odkryć, badań lub ustaleń może ulec zmianie.

#### 2.2.4. Obiekty zabytkowe

Wszystkie obiekty zabytkowe mają użytkowników utrzymujących je lub prowadzących prace rewaloryzacyjne zgodnie z wymogami konserwatorskimi. Obiekty sakralne utrzymane są w bardzo dobrym stanie, w dobrym stanie są dwory i zespoły dworsko-parkowe pozostające w rękach prywatnych.

Tabela 2 Obiekty zabytkowe posiadające decyzje o wpisaniu do rejestru zabytków

Wieś, obiekt	obiekt	czas powstania, przebudowy, odbudowy, uwagi	pow./dl. Obiektu	Nr rejestru
Radziejowice Zespół pałacowo- parkowy	Pałac Łącznik Zameczek Dwór Czworak Czworak Dworska stajnia Park dworski	Murowany, z pocz. XVII w, przebud. 1678-1684, odbud. 1802 r. restauracja 1956-1964 murowany, 1910r XVII w przebud. XVII w, odbud. 1802 remont 1895 reastaur. 1956-64 drewniany, 1800r, remont 1989 1 poł. XIX wieku 1 poł. XIX wieku 1 poł. XIX wieku, restaur. 1956-1964, remont lata '70 XX w	21 ha	20 z dnia 02.06.1958r _____, '_____ _____, '_____ 50 z dnia 22.03.1966r 317 z dnia 22.05.1975r 318 z dnia 22.05.1975r 60 z dnia 01.12.1966r 579 z dnia 18.05.1982r
Radziejowice zespół kościół	Kościół Dzwonnica	murowany 1820-22, remont 1873, 1883, 1939 murowana 1820 remont 1980		40 z dnia 2.02.1962r. 40 z dnia 2.02.1962r.
Radziejowice zespół alej	jesionowa lipowa trójgatkowa lipowa lipowa lipowa	Przy drodze od zachodniej strony parku Wzdłuż drogi przed pałacem, lipowo- klonowo kasztanowa, Wzdłuż drogi do kościoła Przy starym trakcie warszawskim aleja jednostronna Radziejowice Parcel	400m 300m 300m 300m 700m	545 z dnia 05.05.1980r _____, '_____ _____, '_____ _____, '_____ _____, '_____
Radziejowice pozostałe	Młyn wodny Cmentarz	rzymsko-katolicki		306 z dnia 06.05.1975r 836 z dnia 19.12.1991r
Kukłówka Radziejowic ka	Dwór Park	Drewniany, 1880r 2 połowa XIX wieku	3,0 ha	43 z dnia 23.03.1962r 529 z dnia 05.05.1980r
Adamów	Mogiła zbiorowa	Żołnierze z oddziału GL im. K. Pułaskiego polegli w walce z hitlerowcami 14 lipca 1943r		917 z dnia 21.12.1992r



Tabela 3 Obiekty zabytkowe

Lp.	Wieś	opis	czas powstania
1	Adamów	Cmentarz	1943
2	Adamów Parcela	Cmentarz	1943
3	Budy Mszczonowskie	Kapliczka murowana	1939
4		Dom z częścią gospodarczą nr5, mur.	1920-1930
5		Dom nr 9 drewniany	1924
6		Dom nr 13 drewniany	1930-1940
7	Chroboty	Kapliczka murowana	1930
8	Kamionka	Kapliczka murowana	1920
9		Dom z oborą nr 10, drewniany	1934-1935
10		Dom nr 19 drewniany	1910
11	Korytów	Kapliczka obok domu nr 106murowana	1930
12		Zagroda młynarska ul. Krótka 30	
13		młyn	1900
14		stajnia	1804
15		stodoła	1804
16		dom nr 35drewniany	1920
17		dom nr 38 murowany	1909
18		dom nr 50 murowany	1911
19		dom nr 72 murowany	1937
20		dom nr 136 murowany	1937
21		dom przy ul. Dębowej 6	1928
22	Krze Duże	dom przy ul. Dębowej 12	1928
23		Kapliczka murowana w środku wsi	1900
24		Kapliczka mur. przy drodze do W-wy	1900
25	Kukłówka Radziejowicka	Dom nr 35 murowany	1932
26		Kapliczka obok domu nr 41 drewniana	1900
27		Dom nr 7 drewniany	1900
28		Dom nr 33 drewniany	1936
29	Kukłówka Zarzeczna	Dom nr 37 drewniany	1930-1940
30	Nowe Budy	Cmentarz	
31		Dom nr 2 murowany	1939
32	Radziejowice	Dom nr 12 murowany	1939
33		Kapliczka murowana	XIX-XX wiek
34		Dom ul. Główna 24 murowany	1930
35		Dom ul. Główna 34 murowany	1850
36	Słabomierz	Cmentarz	
37		plebania	murowana1820, przebudowywana XIX-XX w.
38		Kapliczka murowana obok domu nr 1	1900
39		Kapliczka murowana	1880
40		Dom nr 1 drewniany	1880
41		Dom nr 12 murowany	1920
42		Dom nr 17 drewniany	1836
43		Dom nr 20 drewniany	1910
44		Dom nr 30 drewniany	pocz. XX w
45	Stare Budy Radziejowickie	Młyn drewniany	1900
46		Budynek gospodarczy zagroda nr4, mur.	1905
47		Dom nr 5 drewniany	XIX/XX w
48		Obora w zagrodzie nr 17	Koniec XIX w
49		Dom nr 26 drewniany	1900r
50	Tartak Brzózki	Zagroda nr 35:	
51		dom drewniany	1928
		budynek gospodarczy murowany	1938
		Dom nr 12 murowany	1918r
		Dom nr 15 murowany	XIX/XX w

Tabela 4 Inne obiekty spełniające warunki objęcia ich ochroną konserwatorską

Wieś	opis	czas powstania	Uwagi
------	------	----------------	-------

Krze Duże	Park dworski Dwór z budynkami towarzyszącymi	XIX w (odbudowany)	Szczałkowy stan zachowania parku, obiekt wykreślony z rejestru zabytków
-----------	---	-----------------------	---

## 2.3. Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury technicznej

### 2.3.1. Układ komunikacyjny

Głównymi trasami przebiegającymi przez teren Gminy Radziejowice są drogi krajowe: nr 8 (Białystok-Warszawa-Wrocław) wchodząca w skład paneuropejskiego korytarza transportowego KIV Gdańsk-Katowice, nr 50 (Płońsk-Sochaczew-Grójec-Mińsk Maz.-Ostrów Maz.) oraz wojewódzka nr 759 (Kazuń Polski-Błonie-Grodzisk Mazowiecki-Radziejowice). Po tych drogach odbywa się większość ruchu tranzytowego na terenie Gminy.

Droga krajowa nr 8 (E-67) jest drogą dwujezdniową relacji Białystok-Warszawa-Wrocław. Szerokości w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego wynosi ok. 40m. Droga krajowa nr 8 ma być przystosowana do parametrów drogi ekspresowej. Przechodząca przez Gminę droga krajowa nr 8 należy do najbardziej obciążonych ruchem samochodowym w województwie, przejeżdża nią od ponad 7 000 do ponad 40 000 poj. sam./dobę. M. in. na drogę nr 8 oraz nr 50 przypada największy ruch tranzytowy w całym województwie, który należy do największych w kraju. Wiążą się z tym liczne uciążliwości, jak również konieczność wykonywania niezbędnych prac remontowo-konserwatorskich. Za pośrednictwem węzłów projektowanych w Radziejowicach, Radziejowicach Parceli, Kuranowie i Krzaczach oraz przy wykorzystaniu sieci dróg lokalnych odbywać się powinna obsługa stref przemysłowych i produkcyjno-usługowych zlokalizowanych na terenie Gminy, głównie w sąsiedztwie drogi nr 8. Ruch lokalny wraz z dojazdem do posesji prywatnych odbywać się będzie za pośrednictwem dróg serwisowych. Dla drogi nr 8 o szerokości w liniach rozgraniczających min. 30 m i dwóch jezdniach szerokości 7m oddzielonych od siebie pasem zieleni izolacyjnej, minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych wynosi 40m od krawędzi jezdni w terenie niezabudowanym i 20m od krawędzi jezdni w terenie zabudowanym. Dla zabudowy mieszkaniowej określenie linii zabudowy musi być zgodne z zapisami oceny oddziaływania na środowisko.

Droga krajowa nr 50 przebiegająca przez zachodnie tereny Gminy stanowi drogę dla ruchu tranzytowego wschód-zachód (Berlin – Warszawa - Moskwa). Na odcinku Sochaczew – Grójec - Góra Kalwaria - Mińsk Maz. stanowić ma ona „Dużą Obwodnicę Warszawy”. Zakończono prace remontowe mające na celu wzmocnienie jej nawierzchni, poprawę standardu oraz przepustowości drogi, m.in. poprzez budowę obwodnic miejskich. Droga nr 50 jest drogą jedno jezdniową o dwóch pasach ruchu po 3m każdy, minimalna szerokość pasa drogowego wynosi 25m. Minimalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych wynosi 25m na terenie niezabudowanym i 10 m od krawędzi jezdni na terenie zabudowanym. Dla zabudowy mieszkaniowej określenie linii zabudowy musi być zgodne z zapisami oceny oddziaływania na środowisko.

Droga nr 50 we wsi Krzyżówka łączy się z drogą krajową – obwodnicą miasta Żyrardowa, dalej z autostradą A2 we wsi Wiskitki gm. Wiskitki.

Istotnym elementem układu komunikacyjnego Gminy Radziejowice jest droga wojewódzka nr 579 relacji Błonie - Grodzisk Maz. – Radziejowice łącząca się z drogą krajową nr 8 w miejscowości Radziejowice.

Ponadto na terenie Gminy znajdują się następujące drogi powiatowe:

- 4711W przejście przez Krze Duże,
- 4713W Korytów – Radziejowice do drogi nr 579,
- 4714W Tartak – Mszczonów,
- 4716W Korytów – Olszówka,
- 4723W od drogi nr 8 - Mszczonów.

Dla dróg wojewódzkich/powiatowych o szerokości od 15 do 25m w liniach rozgraniczających minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych wynosi 20m od krawędzi jezdni na terenie niezabudowanym i 8m od krawędzi jezdni na terenie zabudowanym.

Trzecią kategorię dróg stanowią drogi gminne o znaczeniu lokalnym, będące uzupełnieniem sieci dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Dla dróg gminnych (jednojezdniowych) o szerokości 15m w liniach rozgraniczających minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych wynosi 15m od krawędzi jezdni na terenie niezabudowanym i 6m od krawędzi na terenie zabudowanym.

Uzupełnieniem wymienionych dróg są drogi wewnętrzne, nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, obsługujące osiedla mieszkaniowe, grunty rolne, leśne i inne podmioty gospodarcze. Słabo rozwinięta sieć i niedoinwestowanie w ich stan techniczny są poważną barierą dla rozwoju gospodarczego i turystycznego Gminy.

**Gmina sukcesywnie prowadzi remonty i przebudowy dróg gminnych. W 2018 roku przeprowadzono następujące inwestycje drogowe:**

- **przebudowa drogi lokalnej w miejscowości Budy Mszczonowskie od km 0+000 do km 0+534,60, dz. nr ew. 257 (asfalt),**
- **remont drogi gminnej NR 470303W w miejscowości Podlasie od km 0+000 do km 0+720 (destrukt),**
- **remont drogi gminnej NR 470311W w miejscowości Słabomierz od km 0+000 do km 0+260 (asfalt),**
- **remont drogi wewnętrznej w miejscowości Zazdrość od km 0+000 do km 1+036,75 (destrukt),**
- **przebudowa drogi gminnej /wewnętrznej/ Al. Lipowej w miejscowościach Radziejowice-Parcel i Kuranów, od km 0+400 do km 1+950,67 (asfalt).**

Przez teren Gminy przebiega linia Centralnej Magistrali Kolejowej Warszawa – Katowice, jednak linia ta nie obsługuje ruchu pasażerskiego Gminy Radziejowice. Jedynie we wsi Korytów znajduje się stacja towarowa.

#### **Komunikacja indywidualna:**

Komunikacja samochodowa odbywa się drogami krajowymi, wojewódzkimi i powiatowymi, oraz gminnymi i pozostałymi.

Komunikacja rowerowa: Rower jest podstawowym środkiem komunikacji dla dużej liczby mieszkańców Gminy Radziejowice. Duża liczba turystów odwiedza Gminę właśnie na rowerach. Wzdłuż większości dróg istnieją wyjeżdżone „przedepły” rowerowe. Wzdłuż wielu dróg ruch rowerowy odbywa się poboczem drogi, albo z braku pobocza zewnętrzną krawędzią drogi. Przy wzrastającym natężeniu ruchu samochodowego taki stan rzeczy będzie powodował wzrost liczby wypadków. Natężenie ruchu rowerowego wzrasta w dni świąteczne – wielu mieszkańców dojeżdża rowerem do kościoła, w tym czasie pojawia się też większa liczba turystów.

#### **Komunikacja zbiorowa:**

Komunikacja PKS: Gmina Radziejowice posiada połączenia autobusowe PKS z Żyrardowem, Grodziskiem Maz., Mszczonowem oraz z Warszawą.

Komunikacja PKP: Przebiegająca przez teren Gminy linia Centralnej Magistrali Kolejowej nie ma znaczenia dla transportu pasażerskiego w Gminie Radziejowice. Na północ od Gminy, w odległości 3-5 km od granicy Gminy przebiega linia kolejowa relacji Warszawa-Skierniewice, na odcinku sąsiadującym z Gminą znajdują się stacje głównie w Jaktorowie, Międzyborowie i Żyrardowie.

#### **2.3.2. Zaopatrzenie w wodę**

Woda na terenie Gminy Radziejowice pobierana jest głównie z ujęć głębinowych. w Gminie Radziejowice długość sieci wodociągowej z przyłączami wynosi aktualnie (według GUS) 59 km i zwiększyła się w stosunku do 2000 roku o 42,2 km. Obecnie na terenie gminy pracuje sześć studni głębinowych na potrzeby zaopatrzenia zbiorowego, znajdują się one w miejscowościach: Hamernia, Radziejowice, Kuklówka i Słabomierz. Poniżej przedstawiono ważniejsze ujęcia wód podziemnych w Gminie, z których rozprowadzono sieci wodociągów wiejskich.

Tabela 5 Ważniejsze ujęcia wód podziemnych dla wodociągów wiejskich w gminie Radziejowice

\*) zasilanie ze Świnic gm. Mszczonów

Lp.	Ujęcie wodociągowe	Nr studni głębinowej	Głębokość studni [m]	Poziom wodonośny (stratygrafia)	Zasoby eksploatacyjne [m <sup>3</sup> /h]	Pobór wody [m <sup>3</sup> /h]	Średni pobór wody [m <sup>3</sup> /mc]	Średni pobór wody [tys. m <sup>3</sup> /rok]		Długość sieci wodociągowej [w km] (31.12..2003r.)
								2002	2003	
1.	Korytów	1	65,0	Q	40,0	36,2	2508	29,20	30,10	4,6
2.	Krze	12	66,066,0	Q	100,0	90,0	2223	12,30	26,70	19,0
3.	Radziejowice	1a2	92,587,5	Q	54,0	36,0	6866	80,50	82,40	4,5
4.	Ślabomierz	1	85,0	Q	3,50	12,0	2691	36,50	32,30	2,3
5.	Krzyżówka*)	-	-	-	-	-	42	0,50	0,50	2,3
Gmina razem:		6	-	-	197,50	174,20	14330	159,00	172,00	32,7

W Hamerni znajduje się studnia o wydajności  $Q=40\text{m}^3/\text{h}$  obsługująca Dom Opieki Społecznej oraz druga studnia o wydajności  $Q=24\text{m}^3/\text{h}$  obsługująca osiedle letniskowe. w Radziejowicach znajdują się dwie studnie o wydajności  $Q=54\text{m}^3/\text{h}$  każda, obsługujące wodociąg grupowy. w Kuklówce znajduje się studnia o wydajności  $Q=23\text{m}^3/\text{h}$  (wiejski wodociąg grupowy), a w Ślabomierzu

studnia o wydajności  $Q=12\text{m}^3/\text{h}$  obsługuje wodociąg wiejski. Na obszarze całej gminy natomiast znajduje się 11 zaewidencjonowanych odwiertów.

W pozostałych wsiach mieszkańcy zaopatrują się w wodę ze studni kopalnych lub wierconych. Gmina kontynuuje budowę sieci wodociągowej, w pierwszej kolejności wodociąg będzie wybudowany w Krzaczach Dużych, Adamowie Parceli i Adamowie.

### 2.3.3. Gospodarka ściekowa

W gminie Radziejowice brak jest oczyszczalni ścieków bytowych. Ścieki z gospodarstw indywidualnych, instytucji użyteczności publicznych oraz innych jednostek odprowadzane są do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo) i wywożone na podstawie indywidualnych umów do oczyszczalni ścieków w Żyrardowie.

Na terenie gminy, istnieją kanalizacje zakładowe wraz z oczyszczalniami. Obecnie skanalizowany jest tylko Zakład Ceramiki Budowlanej „JOPEK” oraz Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki (mieszczący się w zabytkowym pałacu. Stan techniczny urządzeń oczyszczających w pałacu jest określany jako zły. Wody opadowe odprowadzane są do naturalnych cieków wodnych, studzienek burzowych i rowów odwadniających bez ich uprzedniego oczyszczenia. w celu uregulowania stanu wodno-prawnego konieczna jest budowa podoczyszczalni wód deszczowych. Na terenie całej gminy należy rozwiązać i uporządkować gospodarkę ściekową. Nieczystości płynne z indywidualnych dołów gnilnych wywożone są do oczyszczalni ścieków znajdującej się poza terenem gminy. Niestety z powodu nieszczelności szamb ścieki socjalno-bytowe przedostają się do gruntu, a niektóre gospodarstwa indywidualne wprowadzają ścieki i gnojowicę bezpośrednio do wód powierzchniowych (szczególnie do Pisi Gągoliń) i zatruwają rzekę. Aby zapobiec tej niekorzystnej sytuacji gmina podjęła starania w celu zrealizowania przynajmniej częściowej sieci kanalizacyjnej. Została opracowana koncepcja, która wchodzi w życie skanalizowania wsi Radziejowice, Tartak, Korytów i Korytów A.

### 2.3.4. Gospodarka odpadami

Transport nie segregowanych odpadów komunalnych odbywa się na składowisko odpadów zlokalizowane w miejscowości Ślabomierz - Krzyżówka.

Składowisko Ślabomierz -Krzyżówka zostało uruchomione w 1970 r. po dawnym wyrobisku piasku i żwiru. Zajmuje ono powierzchnię 11,96 ha. Pojemność planowana składowiska wynosi 650 000 Mg, a wykorzystano 532 066 Mg. Stopień wypełnienia wynosi około 80%. Najbliższe obiekty mieszkaniowe usytuowane są w odległości około 700 m od składowiska, a obszary chronione w odległości około 1000 m. Składowisko posiada naturalne zabezpieczenie środowiska w postaci podłoża gliniasto - ilastego (14-15 m) z przewarstwieniami piasku, pierwsza warstwa wodonośna znajduje się na głębokości 1,3 m pod zdeponowanymi odpadami. Monitoring składowiska nie jest prowadzony. Stan formalno-prawny obiektu jest uregulowany.

Właścicielem składowiska i zarządzającym jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Żyrardów” Sp. z o.o. w Żyrardowie. Na składowisku nie jest prowadzona segregacja odpadów.

Przewozem odpadów do miejsca ich unieszkodliwiania zajmują się głównie firmy świadczące usługi na podstawie umów zawartych pomiędzy Urzędem Gminy oraz prywatnymi wytwórcami odpadów.

Odpady budowlane transportowane są głównie przez firmy budowlane prowadzące aktualnie prace remontowo-naprawcze i budowlane.

Odpady przemysłowe są transportowane przez uprawnionych odbiorców odpadów (również niebezpiecznych) do miejsca magazynowania, odzysku lub unieszkodliwiania.

Na terenie gminy Radziejowice praktycznie nie ma typowych punktów przeładunku odpadów komunalnych. Częściowo odpady te są przeładowywane w miejscach ich zbierania.

Projekt systemu gospodarki odpadami w Gminie Radziejowice opracowano w oparciu o:

- wytyczne Krajowego Planu Gospodarki Odpadami,
- działania w zakresie minimalizacji ilości wytwarzania odpadów,
- objęcie programem odbioru wszystkich mieszkańców powiatu,
- wdrożenia selektywnej zbiórki odpadów „u źródła” i w „sąsiedztwie”,
- odzysk frakcji organicznej,
- odbiór odpadów problemowych i niebezpiecznych,
- składowanie odpadów, których nie da się przetworzyć.

Zgodnie z „Planem gospodarki odpadami w województwie mazowieckim na lata 2004-2011” na terenie województwa planuje się utworzenie 9 obszarów, w których funkcjonować będzie zintegrowany podsystem gospodarki odpadami powiązany w sposób trwały z instalacjami i urządzeniami służącymi odzyskowi lub unieszkodliwianiu odpadów. Na terenach tych działać będą regionalne zakłady gospodarki odpadami. Regionalne zakłady gospodarki odpadami będą miały charakter ponadlokalny, co spowoduje lepsze wykorzystanie zdolności produkcyjnych oraz obniży jednostkowe koszty inwestycyjne i eksploatacyjne tych obiektów. Powiat Żyrardowski znalazł się w Regionie Grodziskim.

W gminie Radziejowice projektuje się stworzenie zorganizowanego systemu gospodarki odpadami w następujących podsystemach:

- A. podsystem gospodarki odpadami komunalnymi, opakowaniowymi, zużytym sprzętem elektrycznym i elektronicznym,
- B. podsystem gospodarki odpadami budowlanymi,
- C. podsystem gospodarki odpadami azbestu,
- D. podsystem gospodarki wrakami samochodowymi i oponami,
- E. podsystem gospodarki zwłokami zwierzęcymi
- F. podsystem zbierania odpadów pochodzenia medycznego

Tabela 6 Gospodarka odpadami przemysłowymi wytworzonymi na terenie gminy Radziejowice w 2003 roku

Gmina	Odpady wytworzone w ciągu roku (Mg)				
	razem	magazynowane	odzysk	unieszkodliwione poza składowaniem	unieszkodliwione przez składowanie
Radziejowice	1293,828	230,313	1299,570	0,218	0,000



### **2.3.5.      *Zaopatrzenie w energię elektryczną***

Energia Elektryczna dostarczana jest do odbiorców magistralami napowietrznymi wyprowadzonymi ze stacji 110/15kV „Mszczonów”. Istniejący system zasilania Gminy Radziejowice zaspokaja obecne i perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju Gminy i standardowych przerw w dostarczaniu energii elektrycznej.

Teren gminy zasilany jest w energię elektryczną z GPZ-tu znajdującego się w południowej części miasta Żyrardowa i z GPZ-tu w Mszczonowie. Jedynie część Kukłówki Zarzecznej zasilana jest z GPZ-tu w Grodzisku Mazowieckim. Na terenie gminy dominują linie napowietrzne SN i NN. Jedynie w nowych osiedlach mieszkaniowych występują linie kablowe NN. Ze względu na małe możliwości sieci przesyłowych w niektórych miejscowościach występuje niedobór mocy. Sieć energetyczna na terenie gminy wymaga modernizacji i przebudowy, szczególnie w miejscowościach, gdzie przewidziano w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny pod budownictwo jednorodzinne.

### **2.3.6.      *Zaopatrzenie w energię ciepłą***

W gminie Radziejowice głównym źródłem energii cieplnej są kotłownie indywidualne opalane w przeważającej większości węglem kamiennym, a także koksem.

### **2.3.7.      *Zaopatrzenie w gaz***

Przez teren Gminy przebiega trasa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 PN 6,3 MPa relacji Mory – Piotrków Trybunalski oraz DN 100 PN 6,3 MPa relacji Mszczonów – Żyrardów, DN 100 PN 6,3

MPa do stacji gazowej wysokiego ciśnienia I<sup>0</sup> „Kukłówka” oraz zlokalizowana jest stacja gazowa wysokiego ciśnienia I<sup>0</sup> w miejscowości Radziejowice.

### **2.3.8.      *Telekomunikacja i Informatyzacja***

Gmina obsługiwana jest przez centralę telefoniczną we wsi Radziejowice, Kukłówka i Korytów.

Uruchomienie nowych centrerek pozwoli w pełni zaspokoić potrzeby mieszkańców gminy.

## **2.4.      *Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury społecznej***

### **2.4.1.      *Oświata i wychowanie***

Na terenie gminy Radziejowice funkcjonują: jedno przedszkole w Radziejowicach, trzy Zespoły Szkół Publicznych (w Radziejowicach, Korytowie, Kukłówce), przy przedszkolu w Radziejowicach i przy szkole podstawowej w Kukłówce Radziejowickiej zorganizowane są klasy „0”.

Usytuowanie szkół jest dość równomierne w topografii gminy. Został powołany Społeczny Komitet ds. Budowy Gimnazjum. Gmina posiada teren pod inwestycję, jak również gotowy projekt budynku, w budżecie gminy na rok 2004 przeznaczono na ten cel kwotę 1 mln zł. Do szkół podstawowych uczęszcza razem 444 uczniów, jest zatrudnionych 52 nauczycieli, do gimnazjum uczęszcza 209 gimnazjalistów i jest zatrudnionych 34 nauczycieli.

Niestety zły stan infrastruktury przeznaczonej pod edukację podstawową wymaga podjęcia niezbędnych kroków. Modernizacji i remontów wymagają praktycznie wszystkie budynki szkolne, przede wszystkim należy zająć się remontem sal wewnątrz, wymianą okien, modernizacją systemu grzewczego wraz z ociepleniem budynków. Brak jest odpowiedniego wyposażenia w obiekty sportowe terenów szkolnych, konieczna jest budowa sal gimnastycznych, w które wyposażona powinna być każda szkoła. Sale tego typu pełnią dla społeczności lokalnej bardzo dużą rolę, po pierwsze stanowią solidne zaplecze sportowe nie tylko dla uczniów szkolnych – możliwość korzystania z tego typu obiektów również przez osoby dorosłe w godzinach popołudniowych, po drugie sale takie mogą spełniać rolę sal widowiskowych.

W gminie Radziejowice nie funkcjonują żadne szkoły ponad gimnazjalne.

### **2.4.2.      *Służba zdrowia***

Po wprowadzeniu z dniem 1 stycznia 1999 r. reformy opieki zdrowotnej, funkcjonujący wówczas Ośrodek Zdrowia został przekształcony w Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Medycyna

Rodzinna Osuchów z filią w Radziejowicach, gdzie działa: przychodnia ogólna, stomatologia, pediatria. Ww. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej dzierżawi dawny Gminny Ośrodek Zdrowia. Na 3500 miejsc zarejestrowało się około 3250 pacjentów. Stacjonarną opiekę zdrowotną dla mieszkańców gminy zapewnia Szpital ZOZ w Żyrardowie.

#### **2.4.3.      *Opieka społeczna***

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Radziejowicach realizuje zadania pomocy społecznej w zakresie pomocy mieszkańcom Gminy Radziejowice, którzy znajdują się w trudnej sytuacji życiowej.

Sprawa pomocy dla ludzi starych, chorych, osób niepełnosprawnych znajdujących się w trudnych warunkach materialnych jest określona odpowiednimi wytycznymi w oparciu o znowelizowaną Ustawę o Pomoc Społecznej Dz.U.Nr 147 grudnia 1996r.

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Radziejowicach realizuje zadania zlecone z budżetu wojewódzkiego oraz zadania własne Gminy. Środki finansowe z zadań zleconych Ośrodek wydatkuje na zasiłki.

#### **2.4.4.      *Kultura***

Na terenie gminy czynne są następujące placówki kulturalne:

- Gminny Ośrodek Kultury w Radziejowicach,
- Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki w Radziejowicach mieszczący się w XVII-wiecznym Pałacu z dworkiem modrzewiowym,
- siedziby Ochotniczych Straży pożarnych w Radziejowicach i Korytowie.

#### **2.4.5.      *Sport***

Na terenie gminy działają Uczniowskie Kluby Sportowe w szkołach podstawowych, które bazują w oparciu o istniejące budynki szkolne (sala gimnastyczna przy szkole w Radziejowicach i Korytowie, boisko sportowe we wsi KorytówA). w gminie działają kluby sportowe: zespół piłki nożnej „Błękitni” z Korytowa, znajdujący się w III lidze, Międzygminny Klub Sportowy skupiający trzy gminy (Radziejowice, Mszczonów i Żabią Wolę), LZS, UKS oraz sekcja judo. Corocznie odbywa się impreza pt. „Jesienny Bieg o Cegłę Jopka”.

#### **2.4.6.      *Turystyka i rekreacja***

Gmina Radziejowice stanowi duży potencjał rekreacji i wypoczynku. Brak większych zakładów przemysłowych i duża lesistość są czynnikami przyciągającymi mieszkańców miast spragnionych czystego powietrza i spokoju. Rozwojowi rekreacji sprzyja dogodny dojazd (droga krajowa nr 8 i nr 50). Przez ten rejon wiodą trasy szlaków turystycznych. Walory Krajobrazowe podnoszą rezerваты przyrody z licznymi pomnikowymi obiektami przyrody. Rzeźba terenu jest urozmaicona, występuje bogata szata roślinna i duża różnorodność gatunkowa występujących zwierząt. w Katalogu Zabytków Architektury i Budownictwa w Polsce zostało wymienionych szereg obiektów z terenu gminy Radziejowice (m.in. pałac w Radziejowicach, Kościół w Radziejowicach i Kukłowie), które stanowią dodatkową atrakcję dla turystów. Poza tym na obszarze gminy znajdują się zabytkowe aleje, cmentarze, dworek Józefa Chełmońskiego w Kukłowie Zarzecznej i zagroda młyńska w Korytowie.

Głównym ośrodkiem rekreacyjnym w okresie letnim jest ośrodek wodny w Hamerni, gdzie dostępne jest pole biwakowe i kąpielisko. Dogodne walory przyrodniczo-krajobrazowe są podstawą utworzonego w 1997 r. Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki. Zajmuje on aż 72,11% powierzchni gminy Radziejowice. Ponadto głównie z powodu wybitnych walorów urbanistyczno-przyrodniczych oraz historyczno-kulturowych projektowany jest m.in. na terenach gminy Radziejowice Park Krajobrazowy im. Józefa Chełmońskiego. Wydzielenie takich obszarów z pewnością poprawia poziom atrakcyjności turystycznej całego obszaru gminy.

Przez teren Gminy prowadzą następujące szlaki turystyczne:



- Jaktorów - Kuklówka - Skuły - Żelechów (znaki żółte, 24 km, piesza)
- Grodzisk Mazowiecki - Osowiec - Kuklówka - Radziejowice (znaki niebieskie, 17 km, piesza)
- Grodzisk Mazowiecki - Kuklówka - Radziejowice - Żabia Wola - Kaleń - Żelechów - Grodzisk Mazowiecki (45 km, kolarska)
- Boczek - Łowicz - Sromów - Bolimów - Bolimowski Park Krajobrazowy (Centrum Edukacji Ekologicznej) - Żyrardów - Radziejowice - Kuklówka - Żelechów (ok 100 km , 2-dniowa, kolarska lub samochodowa).

Polskie Towarzystwo Turystyczno Krajoznawcze uchwaliło regulamin Odznaki Regionalnej Przyjaciół Ziemi Chełmońskiego, którą można zdobyć odwiedzając wybrane muzea Mazowsza Zachodniego, oraz odbywając piesze wycieczki. Odwiedzając Gminę Radziejowice można także zbierać punkty do odznak turystyki kwalifikowanej pieszej i rowerowej.

Baza turystyczna jest jednak niewystarczająca. Brakuje przede wszystkim miejsc noclegowych oraz tanich noclegowni typu schroniska młodzieżowe, campingów, a także galerii i podobnych obiektów szeroko rozumianej kultury. Największe skupiska działek rekreacyjnych znajdują się w obrębach Adamów, Adamów Parcel, oraz Tartak (Hamernia).

Tabela 7 Baza turystyczno-wypoczynkowa w gminie Radziejowice

Lp.	Baza turystyczna	Ilość miejsc noclegowych całorocznych
1	Stary Dwór Radziejowice	49
2	Ośrodek Kuklówka	53
3	TWÓJ PENSJONAT Radziejowice	12
4	Dom Pracy Twórczej Radziejowice	55
5	Gościniec „Kuklówka”	15
6	Agroturystyka	37
Razem		221

## 2.5. Uwarunkowania demograficzne

### 2.5.1. Ludność

Ludność gminy Radziejowice wynosi 4549 osób, Liczba mężczyzn wynosi 2242, natomiast kobiet 2307, które stanowią 102,9% ogółu. Natomiast gęstość zaludnienia w roku 2004 na terenie gminy wynosiła 58 os/km<sup>2</sup>. Przyrost naturalny wynosi 4,2 na 1000 ludności, natomiast saldo migracji wynosi 14,2 na 1000 ludności.

Tabela 8 Podstawowe dane demograficzne gminy Radziejowice

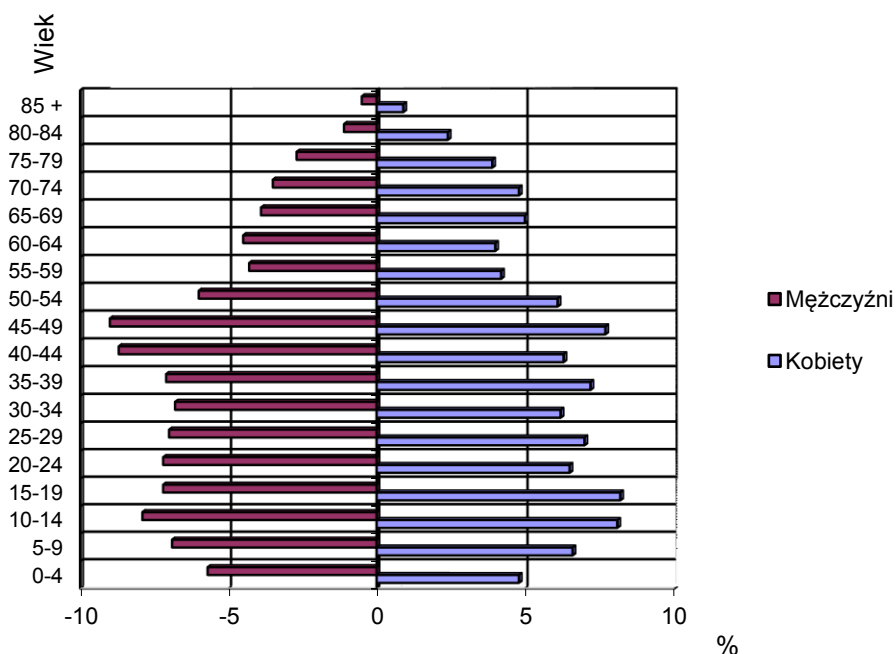
Lp.	Wieś lub obręb ewidencyjny	Powierzchnia (km <sup>2</sup> )	Liczba osób
1.	Adamów-Parcel	2,48	87
2.	Adamów Wieś	3,24	122
3.	Benenard	1,65	93
4.	Budy Józefowskie	2,58	189
5.	Budy Mszczonowskie	2,87	83
6.	Chroboty	1,56	123
7.	Kamionka	2,09	59
8.	Korytów	3,50	407
9.	Korytów A	2,01	555
10.	Krze	6,35	283
11.	Krzyżówka	2,55	84
12.	Kuklówka Radziejowicka	1,96	126
13.	Kuklówka Zarieczna	3,41	205
14.	Kuranów	1,77	66

15.	Nowe Budy	3,75	129
16.	Pieńki Towarzystwo	1,52	41
17.	Podlasie	0,79	58
18.	Radziejowice	3,84	658
19.	Radziejowice-Parcel	1,88	181
20.	Słabomierz	3,20	143
21.	Stare Budy	2,69	49
22.	Tartak	1,73	281
23.	Zazdrość	1,26	104
24.	Zboiska	2,15	121
25.	Nadleśnictwo Grójec	10,84	-
26.	PGR Borek	0,63	-
<b>RAZEM</b>		<b>72,3</b>	<b>4247</b>

Tabela 9 Ludność według płci i grup wieku w roku 2002

Wyszczególnienie	Mężczyźni	Kobiety	Liczba kobiet na 100 mężczyzn	Ogółem	Odsetek liczebności grup względem ogółu
Ogółem	2242	2307	102,9	4549	100
W wieku:					
Przedprodukcyjnym	563	561	99,6	1124	24,7
Produkcyjnym	1418	1261	88,9	2679	58,9
Poprodukcyjnym	261	485	185,8	746	16,4

Wyk. 1. Struktura wiekowa ludności gminy Radziejowice w 2002 r.

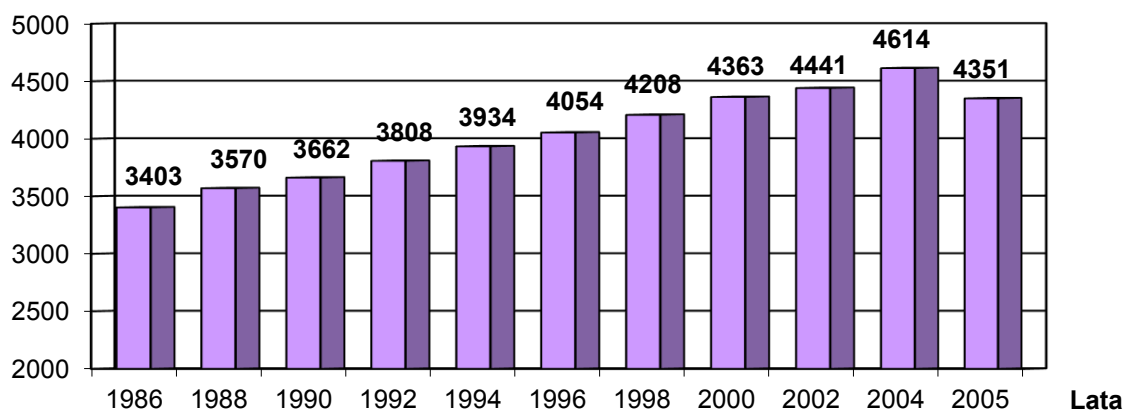


Jak widać z powyższego zestawienia wynika struktura wiekowa gminy Radziejowice jest bardzo korzystna. Duża liczba osób w wieku produkcyjnym oraz stosunkowo wysoka liczba osób w wieku przedprodukcyjnym stanowią mogą duży potencjał rozwojowy terenu gminy. Korzystna struktura demograficzna gminy to niewątpliwie jej duży atut.

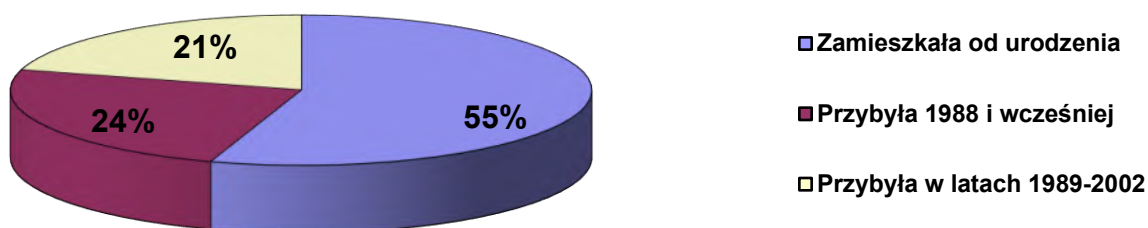
Na uwagę zasługuje też dość zróżnicowana struktura ludności według płci. Zdecydowanie przeważa liczba kobiet w wieku poprodukcyjnym. Natomiast więcej mężczyzn jest wśród ludności w wieku produkcyjnym.

Następny wykres przedstawia zmiany liczby mieszkańców gminy Radziejowice w latach 1992- 2004. Według spisu powszechnego 2002 niemal połowę mieszkańców stanowią przybysze spoza terenów Gminy. Ponad połowa z nich osiedliła się przed przemianami 1989r. Jedna czwarta dzisiejszej liczby mieszkańców osiedliła się tu przed rokiem 1988, blisko jedna piąta osiedliła się w Gminie w okresie 1989-2002. Przyrost naturalny w ostatnich latach, podobnie jak w całym kraju był ujemny, jednak to właśnie liczne migracje powodują systematyczny wzrost liczby mieszkańców Gminy. Jedyny spadek liczby mieszkańców zanotowano na przełomie 2004 i 2005 roku, spowodowane było to odłączeniem od gminy Radziejowice następujących obrębów: Wręcza, Wręcza A, Olszówka oraz Nowy Dworek.

Wyk. 2. Zmiany liczby ludności na terenie gminy Radziejowice w latach 1986-2005

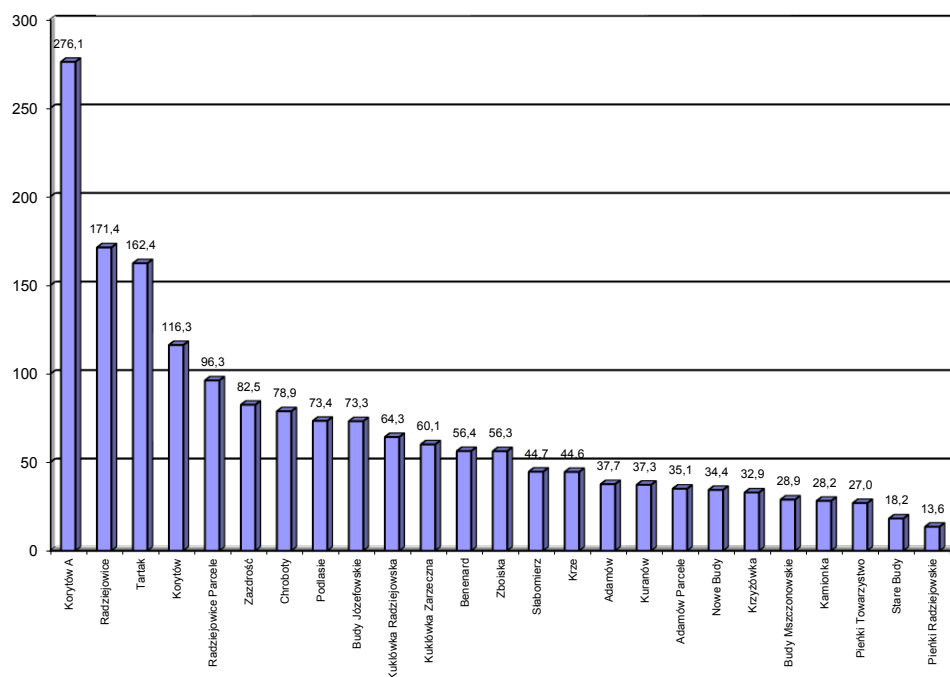


Wyk. 3. Ludność gminy Radziejowice wg okresu zamieszkania

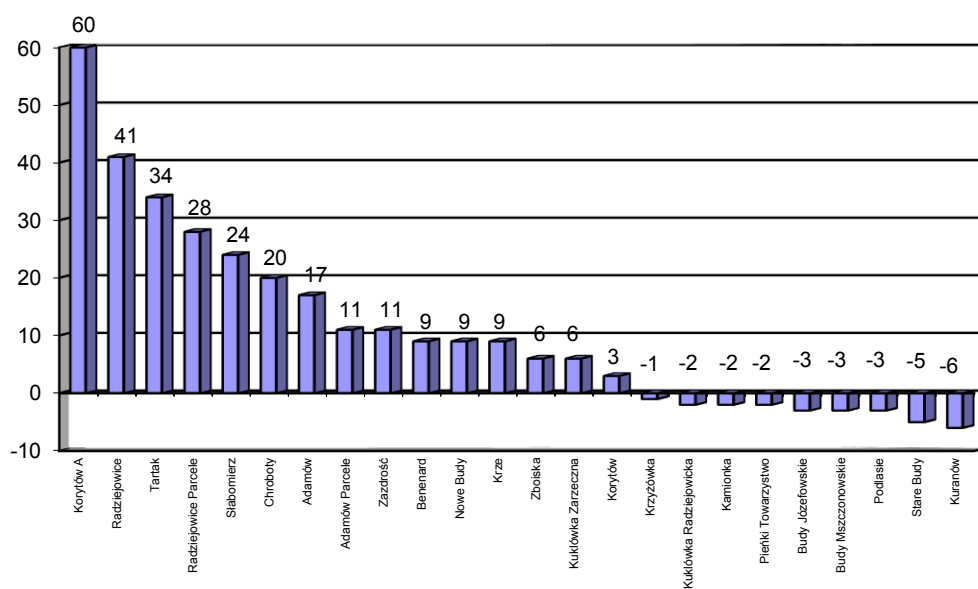


Regularnie następował wzrost populacji gminy. Średnio około 50-100 osób na rok. (z powodu odłączenia trzech obrębów geodezyjnych ogólna liczba ludności gminy Radziejowice zmniejszyła się w roku 2005 w stosunku do poprzedniego). Należy jednak zaznaczyć, iż wzrost nie był równomierny we wszystkich obrębach gminy, a nawet w wielu przypadkach następował odpływ mieszkańców. Sytuację w tym zakresie przedstawia szczegółowo wykres 5. Liczba mieszkańców wzrosła o największą wartość w obrębach Korytów A, Radziejowice, Tartak Brzóska, Radziejowice Parcele, Słabomierz. Największy bilans dodatni wykazują tereny o największej (w skali Gminy) gęstości zaludnienia. Na terenach o najmniejszej gęstości zaludnienia w okresie 2000-2004 liczba ludności zmniejszyła się. Odpływ ludności nie był jednak tak znaczny jak napływ.

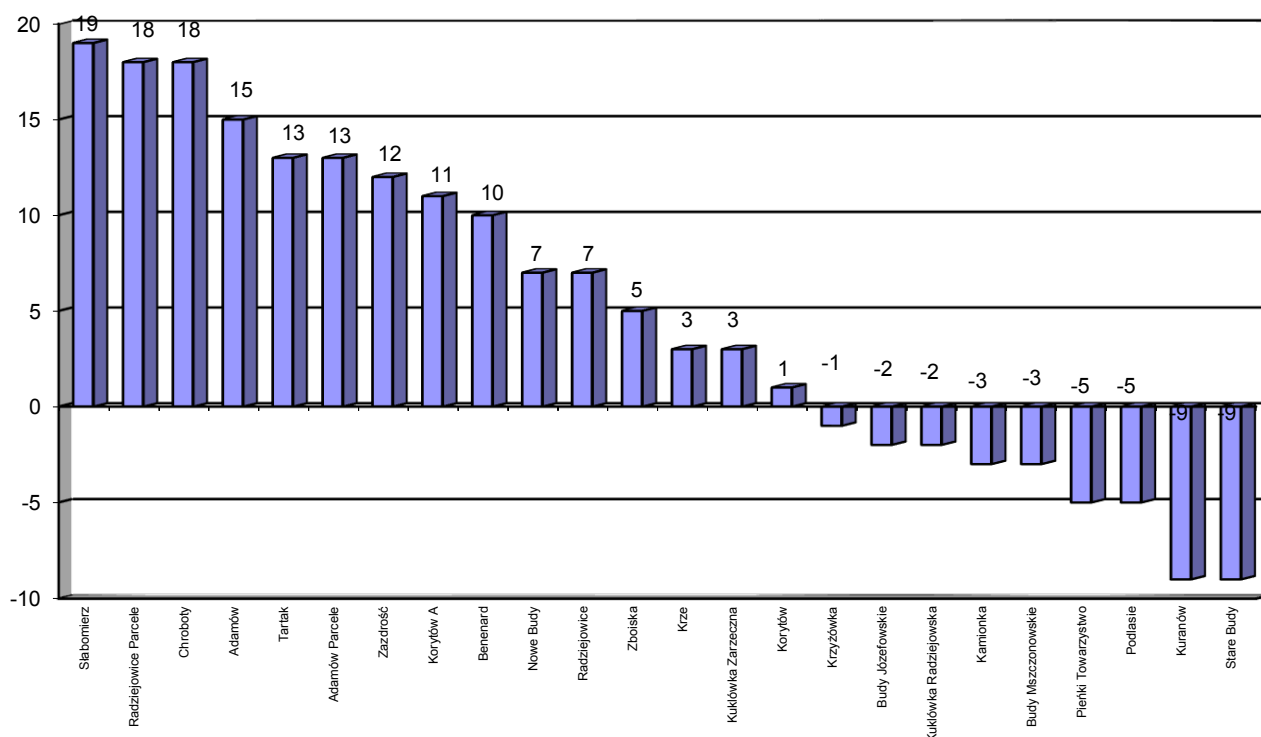
Wyk. 4. Gęstość zaludnienia w poszczególnych obrębach w gminie Radziejowice w 2004 r.



Wyk. 5. Migracje mieszkańców w poszczególnych obrębach w latach 2000-2004



Wyk. 6. Migracje mieszkańców w poszczególnych obrębach w latach 2000-2004 - ujęcie procentowe



#### Aktualna sytuacja i prognozy demograficzne

W 2016 r. (wg GUS) gminę Radziejowice zamieszkiwało 5616 osób, w tym - 2846 kobiet i 2769 mężczyzn. Kobiety stanowiły 50,7% a mężczyźni 49,3% ogółu ludności. Na przestrzeni lat 2002-2016 liczba mieszkańców gminy Radziejowice wzrosła o 1067 osób tj 23,4%. Średnioroczny przyrost wynosił 76 osób tj. 1,4%. Na powyższą sytuację zasadniczy wpływ miały ruchy migracyjne oraz utrzymujący się w ostatnich 5 latach dodatni przyrost naturalny. Największy rozwój ludnościowy w latach 2002 -2016 odnotowały wsie: Kamionka o 158% Adamów Parcel o. 127,6%, Adamów Wieś 38%, Tartak Brzózki - 40%, Kortów A 37%. W latach 2012-2016 średniorocznie ww. wsiach przybywało od 27do 35 osób ( w Korytowie A - 35 osób, Korytowie -30 osób, Tartaku Brzózkach -35 osób, Radziejowicach Parcel -35 osób, Kamionce-32 osoby, Adamowie Parcel - 27 osób Adamowie Wsi - 26 osób). Spadek ludność w 2016 r. w sosunku do 2002 odnotowała wieś Pieńki Towarzystwo.

Gęstość zaludnienia w 2016 r. wynosiła 77osób/1km<sup>2</sup> co jest wartością wyższą niż średnia w gminach wiejskich województwa mazowieckiego (55 osób/km<sup>2</sup>).

W 2016 r. w gminie Radziejowice ludność w wieku produkcyjnym stanowiła 61,9%, w wieku przeprodukcyjnym 20,4% natomiast poprodukcyjnym 17,7%. Duży odsetek ludności w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym nadal stanowią potencjał rozwojowy gminy.

#### Ludność gminy Radziejowice jej przyrost 2002-2016 (dane GUS)

rok	Liczba ludności	przyrost w %
2002	4549	
2012	5318	+16,9
2013	5411	+1,74
2014	5486	+1,39
2015	5547	+1,11

2016	5616	+1,24

Liczba osób zameldowanych na pobyt stały w poszczególnych miejscowościach i zmiany w zaludnieniu 2002-2016. (dane UG Radziejowice)

Lp.	Wieś lub ewidencyjny obręb	2002	2012	2013	2014	2015	2016	zmiany w zaludnie niu 2002- 2016
1.	Adamów-Parcel	87	171	182	181	194	198	+111
2.	Adamów Wieś	122	149	154	167	175	174	+52
3.	Benenard	93	109	106	102	112	120	+27
4.	Budy Józefowskie	189	204	198	195	201	202	+13
5.	Budy Mszczonowskie	83	97	100	98	101	102	+19
6.	Chroboty	123	149	155	152	157	164	+41
7.	Kamionka	59	120	128	143	147	152	+93
8.	Korytów	407	443	446	449	460	463	+56
9.	Korytów A	555	728	739	748	752	763	+208
10.	Krze	283	296	303	312	315	319	+36
11.	Krzyżówka	84	93	93	93	93	90	+6
12.	Kuranów	66	64	64	66	67	66	0
13.	Kuklówka Radziejowicka	126	130	138	138	130	133	+7
14.	Kuklówka Zarzeczna	205	246	254	256	256	262	+57
15.	Nowe Budy	129	135	140	138	144	149	+20
16.	Pieńki Towarzystwo	41	33	35	34	27	22	-19
17.	Podlasie	58	63	62	64	62	63	+5
18.	Radziejowice	658	702	697	700	699	706	+48
19.	Radziejowice-Parcel	181	271	266	276	293	291	+110
20.	Słabomierz	143	177	183	186	186	185	+42
21.	Stare Budy	49	60	59	58	59	62	+13
22.	Tartak	281	357	370	375	381	392	+111
23.	Zazdrość	104	124	127	135	136	141	+37
24.	Zboiska	121	149	160	169	165	167	+46

Ludność według płci i ekonomicznych grup wieku w roku 2016 (BDL GUS)

Wyszczególnienie	Mężczyźni		Kobiety		Liczba kobiet na 100 mężczyzn	Ogółem	Odsetek liczebności grup względem ogółu
		%		%			
Ogółem	2767	49,3	2849	50,7	103	5616	100
W wieku:							
Przedprodukcyjnym	603		544		90,2	1147	20,4
Produkcyjnym	1833		1644		87,3	3477	61,9
Poprodukcyjnym	331		661		199,7	992	17,7

**Przyrost naturalny na terenie gminy Radziejowice w latach 2012-2016 (dane UG Radziejowice)**

rok	urodzenia	zgony	Przyrost naturalny	Przyrost na 1000 osób
2012	59	58	1	0,18
2013	65	60	5	0,92
2014	48	47	1	0,18
2015	64	56	8	1,4
2016	62	53	9	1,6

**Saldo migracji w gminie Radziejowice w latach 2002-2016**

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bezwzględna wartość salda migracji	88	97	126	113	103	85	64	81	87	88	71	82

W latach 2005-2016 saldo migracji zawsze osiągało wartości dodatnie. Największe wartości (103, 113, 126) osiągnęło w latach 2007-2008. W pozostałych latach saldo kształtowało się od 64 do 97.

Analiza powyższych wskaźników wykazała, że w gminie Radziejowice następuje stały wzrost liczby ludności. Zjawisko wzrostu liczby ludności należy uznać za korzystne, gdyż świadczy o wysokiej atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania i pracy, a także pozytywnie wpływa na możliwość dalszego rozwoju gospodarczego. Upraszczając – wzrost liczby ludności skutkuje większą konsumpcją, wzrostem zapotrzebowania na usługi, w tym usługi publiczne (szkolnictwo, kultura, rozrywka), przez co napędza rozwój różnych branż lokalnej gospodarki. Jednocześnie wzrost liczby ludności wiąże się z rosnącymi oczekiwaniami wobec zaspokojenia potrzeb mieszkańców, z czego znaczna część realizowana jest w ramach wypełnienia zadań własnych gminy, co przekłada się na większą potrzebę prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej i świadomego kształtowania rozwoju zabudowy tak, by stał się jednym z powodów rozwoju gminy, a nie źródłem problemów.

**PROGNOZA DEMOGRAFICZNA**

Mając na względzie długo utrzymujące się dodatnie saldo migracji oraz dodatni przyrost naturalny ostatnich lat dla gminy Radziejowice prognozuje się wieloletnie powiększanie się liczby mieszkańców. Przewiduje się, że wzrost liczby mieszkańców w początkowym okresie będzie przebiegać szybciej ze względu na wzajemne oddziaływanie na siebie salda migracji przyrostu naturalnego – część nowych mieszkańców założy rodziny na terenie Gminy. Powyższe założenia znajdują odzwierciedlenie w *Prognozie demograficznej dla gmin na lata 2017 – 2030 opracowanej przez GUS (sierpień 2017)*

Według ww. prognozy liczba mieszkańców Gminy Radziejowice w roku 2030 wyniesie 6605 mieszkańców, czyli w ciągu 13 lat zwiększy się o 989 mieszkańców tj. o ok. 17,6% w stosunku do roku 2016r. Początkowo tempo wzrostu będzie kształtować się na poziomie 1,3% rocznie, a po roku 2025 spadnie do poziomu 1% rocznie.

Potwierdzeniem dla przewidywanego wzrostu mieszkańców gminy Radziejowice jest również *Prognoza dla powiatów i miast na prawach powiatów oraz podregionów na lata 2014-2050 opracowana przez GUS*. Przewiduje ona w powiecie żyrardowskim wzrost liczby mieszkańców wsi z 28060 osób - w 2014 do 30434 -w 2030 i do 30856 osób- w 2050 r.

Obserwując zmiany przyrostu naturalnego oraz salda migracji w gminach wiejskich powiatu żyrardowskiego w latach 2005-2016 (GUS), założyć można, że znaczny udział w ww. wzrostach liczby ludności będzie miała gmina Radziejowice. W okresie 2002-2016 gmina Radziejowice, każdego roku



odnotowawaa dodatnie saldo migracji, które wynosiło od 71 do 126 i były to najwyższe wartości spośród wszystkich sadl migracji gmin powiatu żyrardowskiego. Gmina Radziejowice wyróżniała się także dużo większą liczbą napływających mieszkańców. Dla porównia ludność gminy Wiskitki na przestrzeni lat 2002-2016 zwiększyła się o 571 mieszkańców tj. 6,1 %, gminy Puszcza Mariańska o 187 (2,2%) mieszkańców, gminy Mszczonów (miejsko-wiejskiej) o 5,9%. Pod względem przyrostu naturalnego gmina również wyróżniała się pozytywnie. Od roku 2012 –gmina posiada dodatni przyrost naturalny, w latach 2005-2011 dodatni przyrost wystąpił tylko 2009 r. ; Gmina Wiskitki w latach 2005-2016 przyrost dodatni osiągnęła w 2007 r, 2010 r. i 2012 r., w pozostałych latach przyrost był ujemny. Gmina Puszcza Mariańska posiadała ujemny przyrost naturalny na przestrzeni wszystkich lat pomiędzy rokiem 2002 a 2016.

Biorąc pod uwagę dane prognozy demograficznej dla gmin na lata 2017-2030 oraz poświadczające długoletnie utrzymywanie się pozytywnych trendów demograficznych przyjęto, że:

- Liczba mieszkańców zgodnie z progozną GUS wzrośnie do roku 2025 o 665 osób; (średnioroczny przyrost 1,3%)
- Od roku 2026 do 2030 r. wzrost liczby mieszkańców spowolni (średnioroczny przyrost będzie się kształtował na poziomie 1%) i liczba mieszkańców w tym okresie wzrośnie o 324 osoby
- Od 2031r. do 2040 wzrost liczby mieszkańców spowolni o ok.30% względem tempa z lat 2026-2030 (średnioroczny przyrost na poziomie 0,7 %), czyli liczba mieszkańców wzrośnie o 454 osoby
- w latach 2041-2046 liczba mieszkańców utrzymać się na stałym poziomie,  
Przewiduje się, że liczba mieszkańców gminy Radziejowice w 2046 r. w perspektywie 30 lat, zwiększy się o 1443 osoby i osiągnie wynik 7059 osób (wzrost 25,7%).

**Ludność wg płci oraz ekonomicznych i biologicznych grup wieku w latach 2016-2030 (źródło GUS)**

Płeć	Wiek	2016	2020	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ogółem	ogółem	5616	5924	6281	6347	6412	6475	6538	6605
	przedprodukcyjny 0-17	1147	1236	1266	1267	1244	1220	1217	1216
	produkcyjny 18-59/64	3477	3541	3751	3800	3857	3919	3963	4015
	poprodukcyjny 60+/65+	992	1147	1264	1280	1311	1336	1358	1374
	0-14	984	1041	997	996	933	997	1006	999
	15-59	3448	3561	3864	3905	3940	3960	3986	4027
	60+	1184	1322	1420	1446	1479	1518	1546	1579
	15-64	3846	3968	4197	4258	4315	4343	4378	4432
	65+	786	915	1087	1093	1104	1135	1154	1174
	80+	213	200	188	182	198	206	217	242
mężczy zni	ogółem	2767	2885	3044	3073	3105	3140	3174	3211
	przedprodukcyjny 0-17	603	635	634	640	625	610	602	601
	produkcyjny 18-59/64	1833	1861	1963	1982	2014	2059	2093	2127
	poprodukcyjny 60+/65+	331	389	447	451	466	471	479	483
	0-14	521	532	503	497	493	491	494	484
	15-59	1723	1789	1938	1959	1978	1996	2013	2039

	60+	523	564	603	617	634	653	667	688
	15-64	1915	1964	2094	2125	2146	2178	2201	2244
	65+	331	389	447	451	466	471	479	483
	80+	72	68	503	61	71	77	85	100
kobiety	ogółem	2849	3039	3237	3274	3307	3335	3364	3394
	przedprodukcyjny 0-17	544	601	632	627	619	610	615	615
	produkcyjny 18-59/64	1644	1680	1788	1818	1843	1860	1871	1888
	poprodukcyjny 60+/65+	661	758	829	829	845	865	879	891
	0-14	463	509	499	499	500	506	512	515
	15-59	1725	1722	1946	1946	1962	1964	1973	1988
	60+	661	758	829	829	845	865	879	891
	15-64	1931	2004	2133	2133	2169	2165	2177	2188
	65+	455	526	642	642	638	664	675	691
	80+	141	139	124	121	127	129	132	142

**Ruch naturalny i wędrownikowy 2017-2030 (źródło GUS)**

Rok	Ludność, stan w dniu 31XII	Ruch naturalny		Migracje wewnętrzne na pobyt stały			Migracje zagraniczne na pobyt stały	
		urodzenia	zgony	napływ	odpływ	saldo	imigracja	emigracja
2017	5692	61	53	114	47	+67	2	1
2018	5770	61	52	115	47	+68	2	1
2019	5846	61	53	113	46	+67	2	1
2020	5924	62	52	111	44	+67	2	1
2021	5998	61	52	109	45	+64	2	1
2022	6069	61	55	108	44	+64	2	1
2023	6140	61	53	105	43	+62	2	1
2024	6210	61	53	104	43	+61	2	1
2025	6281	61	53	103	42	+61	3	1
2026	6347	61	55	99	41	+58	3	1
2027	3412	61	56	99	41	+58	3	1
2028	6475	61	57	97	40	+57	3	1
2029	6538	61	56	95	39	+56	3	1
2030	6605	62	52	94	39	+55	3	1

**Zmiany w strukturze ekonomicznych grup wieku w latach 2016-2030 rzutujące na rozwój społeczno-gospodarczy gminy.**

W 2030r. w gminie Radziejowice ludność w wieku produkcyjnym będzie stanowiła 60,8% całej populacji, w wieku przedprodukcyjnym 18,4%, poprodukcyjnym 20,8%. Współczynnik obciążenia ekonomicznego będzie wynosił 64 %. Oznacza to, że na 100 osób w wieku produkcyjnym będzie przypadało 64 osób w wieku nieprodukcyjnym.

- grupa przedprodukcyjna – 0-17 lat: przyrost liczebności tej grupy będzie notowany w latach

2016-2026 z -1147 do 1267 osób, po czym od 2027 roku nastąpi spadek liczby dzieci i młodzieży. Oznacza to okresowe zapotrzebowanie na miejsca w placówkach opiekuńczo-wychowawczych – żłobkach, przedszkolach oraz szkołach różnych typów,

- grupa produkcyjna – 18-59/64 – liczebność grupy produkcyjnej będzie wzrastać w całym prognozowanym okresie do 2030 roku. Przyrost ludności w wieku produkcyjnym z 3477 do 4015 (wzrost o 15,4%) osób zapowiada presję aktywnych zawodowo mieszkańców na rynek pracy, zarówno rynek lokalny jak i wielkomiejski (warszawski). Oznacza to potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy, w różnych formach działalności gospodarczej, w sektorze prywatnym i publicznym. Zwiększy się też zapotrzebowanie na różne formy budownictwa mieszkaniowego,
- grupa poprodukcyjna- 60/65 i więcej lat w prognozowanym okresie ulegnie zwiększeniu z 992 osób 2016 r. do 1374 w 2030 r. czyli (wzrost o 38,5%). Rodzi to dylemat opieki nad starszymi osobami. Ważne będzie utrzymanie modelu wielkololeniowych rodzin, wspólnie zamieszkających – rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozwala zachować taki model. Zwiększy się też zapotrzebowanie na domy opieki dla osób starszych.

Aktualna sytuacja demograficzna na 2019 r. oraz prognozy demograficzne do 2050 r. zostały zawarte w opracowaniu „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice” (w Rozdziale 5. Prognoza demograficzna), stanowiącym załącznik Nr 4 do niniejszego Studium.

### 2.5.2. Zatrudnienie i bezrobocie

Na terenie gminy wg spisu powszechnego z 2002 r. zamieszkiwało 2009 osób aktywnych zawodowo, z czego 296 osób było zarejestrowanych jako bezrobotni. Liczba pracujących wyłącznie lub głównie w swoim gospodarstwie rolnym wynosiła 415 osób, w tym 180 kobiet. Zatem ludność pracująca w rolnictwie stanowi 20,1% - biorąc pod uwagę fakt, iż gmina Radziejowice jest gminą wiejską, to odsetek zatrudnionych w rolnictwie jest stosunkowo niski. Wszakże ludność zatrudniona w rolnictwie w województwie mazowieckim stanowi 15,9% ludności aktywnej zawodowo, to jednak na obszarach północnej, wschodniej i południowej części województwa udział zatrudnionych w rolnictwie indywidualnym przekracza 50% ogółu czynnych zawodowo. Natomiast struktura ludności aktywnej zawodowo ze względu na poziom wykształcenia przedstawia poniższa tabela.

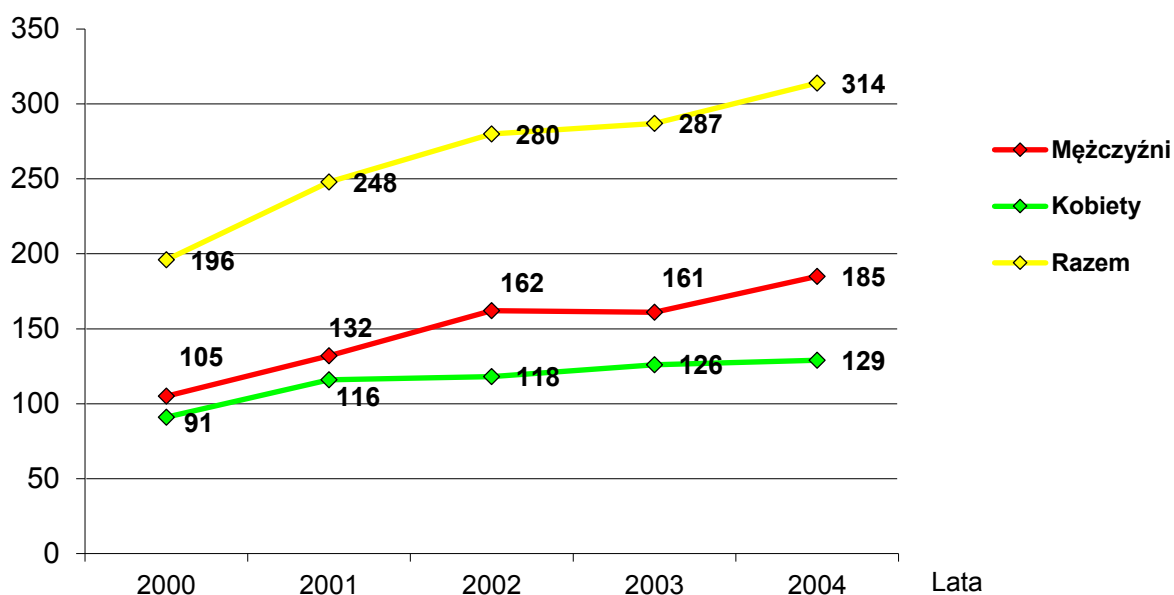
Tabela 10 Ludność aktywna zawodowo w wieku 15 lat i więcej w gminie Radziejowice w 2002 r.

	Poziom wykształcenia				
	wyższe	policealne i średnie	zasadnicze zawodowe	podstawowe ukończone/nieukończone, brak wykształcenia	nieustalone
<b>Mężczyźni</b>	76	299	430	312	1
<b>Kobiety</b>	114	348	282	144	3
<b>Razem</b>	190	647	712	456	4

Jak wynika z powyższego zestawienia, znacznie lepszy poziom wykształcenia uzyskują kobiety. Niekorzystnie na sytuację rynku pracy niewątpliwie wpływa bardzo duża liczba mężczyzn z wykształceniem zasadniczym zawodowym i niższym. Biorąc pod uwagę ludność w wieku 15 lat i więcej, zarówno aktywnej jak i biernej zawodowo poziom wykształcenia w ujęciu procentowym przedstawia się następująco:

- wykształcenie wyższe: 6,6%
- policealne i średnie: 24,7%
- zasadnicze zawodowe: 25,7%
- podstawowe ukończone/nieukończone, brak wykształcenia szkolnego: 42,8%
- nieustalone: 0,2%

Wyk. 7 Liczba bezrobotnych w gminie Radziejowice w latach 2000-2004



Niestety podobnie jak w całym kraju, poziom bezrobocia w gminie Radziejowice również stale rósł przez ostatnie lata. Największy wzrost liczby bezrobotnych, w latach 2000-2004 o 76%, nastąpił wśród mężczyzn. Stale też powiększała się różnica pomiędzy liczbą kobiet a mężczyzn pozostających bez pracy. Niepokojący jest również fakt bardzo długiego okresu poszukiwania pracy, 38% mężczyzn poszukujących nowego źródła zarobkowego poświęca na ten cel więcej niż 12 miesięcy. Ogólnie poziom bezrobocia na terenie gminy w 2002 roku wynosił 14,7% i jest to ciągle mniej niż wskaźnik dla całego kraju wahający się w granicach 20%. Wyjaśnieniem takiej sytuacji jest fakt, iż większość pracowników najemnych zatrudnionych jest poza terenem gminy.

Tabela 11 Bezrobotni według okresu poszukiwania pracy w 2002 r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Według okresu poszukiwania pracy			
		do 3 miesięcy włącznie	4-12 miesięcy	13 miesięcy i więcej	nieustalone
<b>Ogółem</b>	296 100%	40 13,5%	146 49,3%	104 35,2%	6 2%
<b>Mężczyźni</b>	174 100%	24 13,8%	81 46,6%	66 37,9%	3 1,7%
<b>Kobiety</b>	122 100%	16 13,1%	65 53,3%	38 31,1%	3 2,5%

### 2.5.3. Mieszkalnictwo/Warunki mieszkaniowe

Na terenie gminy Radziejowice w ostatnich latach nastąpił rozwój realizacji indywidualnego budownictwa mieszkaniowego. Istniejące zasoby budownictwa mieszkaniowego są zróżnicowane wiekowo, od budynków bardzo starych –nawet kilkudziesięcioletnich, w dużym stopniu już wyeksploatowanych poprzez budynki istniejące po kilkanaście, kilka lat, aż po budynki nowopowstałe. Duże znaczenie na poprawę warunków życia oraz wygląd zewnętrzny budynków ma utrzymanie obiektów w stanie zadawalającym poprzez działania remontowe i modernizacyjne.

Podstawową bazą mieszkaniową gminy jest budownictwo zagrodowe i jednorodzinne w 30-stu miejscowościach. Potrzeby mieszkaniowe nie są w pełni zaspokojone. Realizacja ich odbywa się głównie poprzez indywidualne budownictwo jednorodzinne, na terenach wyłączonych z pod produkcji rolnej i przeznaczonych na osiedla mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej. Zauważa się

jednak słabe wyposażenie w infrastrukturę techniczną istniejących obszarów budownictwa jednorodzinnego.

Tabela 12 Mieszkania w gminie Radziejowice wg zamieszkania i przeznaczenia w 2002 r.

Wyszczególnienie	Ogółem
Ogółem	1556
Zamieszkania stałe:	1309
Przeznaczone do czasowego lub sezonowego zamieszkania:	
- zamieszkane czasowo:	36
- niezamieszkane:	58
Wykorzystane wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej:	1
Niezamieszkane (wolne):	
- przeznaczone do stałego zamieszkania:	122
- przeznaczone do rozbiórki, opuszczone (pustostany):	20

Tabela 13 Mieszkania zamieszkane według okresu budowy budynku, powierzchni użytkowej, liczbie izb, liczby osób na izbę oraz wyposażenia w wodociąg

Mieszkania zamieszkane w budynkach wybudowanych w latach:	Liczba mieszkań	Średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup>	Średnia powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> na 1 osobę (włącznie w mieszkaniach zamieszkanym stale)	Średnia liczba izb w 1 mieszkaniu	Średnia liczba osób na 1 izbę (włącznie w mieszkaniach zamieszkanym stale)	Liczba mieszkań wyposażonych w wodociąg (w %)
przed 1918 r.	50	43,5	16,6	2,14	1,15	18 (36%)
1918-1944	142	53,6	20,5	2,60	1,01	64 (45%)
1945-1970	407	64,4	18,8	3,32	1,03	262 (64%)
1971-1978	182	78,0	21,0	3,86	0,97	150 (82%)
1979-1988	229	91,5	23,9	4,32	0,88	203 (87%)
1989-2002	226	113,3	31,2	4,60	0,79	209 (92%)
będące w budowie:	44	103,3	33,4	3,82	0,81	40 (91%)
nie ustalono:	65	51,7	16,8	3,05	1,00	58 (89%)
Ogółem:	1345	77,8	22,7	3,66	0,93	1004 (75%)
W tym zamieszkane stale:	1309	78,0		3,68		984 (75%)

Powyższa tabela bardzo dobrze ilustruje sytuację mieszkaniową na terenie gminy Radziejowice. Regularnie przybywa liczba nowych mieszkań. Budynków bardzo starych – wybudowanych przed 1918 r. jest stosunkowo niewiele. Znaczna ich część objęta jest ochroną konserwatorską. Wraz z upływem lat, aż do czasów współczesnych regularnie wzrastały wszystkie parametry informujące nas o standardzie warunków mieszkalnych. Wzrastała zatem powierzchnia użytkowa mieszkań, liczba izb. Przeciętna powierzchnia mieszkania w pierwszej połowie XX wieku

wahała się w granicach 40-50m<sup>2</sup>, obecnie wartość ta często przekracza 100m<sup>2</sup>. Wzrasta także przeciętna liczba izb, od dwóch na początku XX wieku do 4-5 w czasach współczesnych. Również parametry dotyczące warunków zamieszkania w przeliczeniu na jedną osobę ulegają ciągłej poprawie. Istotnym elementem w dziedzinie mieszkalnictwa jest stopień wyposażenia mieszkań w

infrastrukturę techniczną. Stan zaopatrzenia mieszkań w wodę z wodociągów w gminie Radziejowice przedstawiony jest w tab. 13. Najniższy stopień wyposażenia w sieć wodociagową posiadają mieszkania w budynkach bardzo starych, od 30 do 60%. Mieszkania powstałe w ciągu ostatnich kilkunastu lat charakteryzują się już jednak dużo lepszym wskaźnikiem – ponad 90% z nich pobiera wodę bezpośrednio z wodociągów.

#### 2.5.4. Sieć osadnicza

Siec osadnicza ma charakter skoncentrowany w obszarach położonych przy głównych trasach komunikacyjnych. Na pozostałych terenach jest ona rozproszona i ma charakter rolniczych. Największe skupisko zabudowy jednorodzinnej o charakterze nierolniczym skoncentrowało się w Radziejowicach, Radziejowicach Parceli, Korytowie, Kukłowie Zarzecznej i Tartaku. Na terenie gminy rozwija się budownictwo rekreacyjne, większe skupiska tej zabudowy powstały we wsiach Adamów, Adamów Parcele i Tartak. Ośrodkiem centralnym gminy są Radziejowice – siedziba Zarządu Gminy – największe skupisko mieszkańców gminy (ponad 20% mieszkańców całej gminy).

## 2.6. Uwarunkowania gospodarcze

### 2.6.1. Rolnictwo

Gmina Radziejowice jest gminą rolniczą, jednak coraz więcej terenów rolniczych przeznaczane jest na cele nierolnicze. Każdego roku zwiększa się powierzchnia terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, rekreacyjne, głównie dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej. Gmina zmienia zatem swój charakter z gminy rolniczej na typową gminę będącą zapleczem mieszkaniowym Warszawy jak i okolicznych miast. Istnieją ogromne możliwości rozwoju usług towarzyszących turystyce, czy działalności produkcyjno-usługowej przyjaznej środowisku. Niewątpliwie agroturystyka w najbliższych latach ma bardzo duże szanse rozwoju. Ponadto szansą dla rozwoju rolnictwa gminy są bliskie rynki zbytu produktów rolnych oraz możliwość utworzenia specjalistycznych gospodarstw rolnych objętych ochroną ekologiczną zajmujących się produkcją zdrowej żywności, bliskim rynkiem zbytu jest miasto Żyrardów oraz Grodzisk Mazowiecki. Na terenie gminy praktycznie nie istnieją zorganizowane formy rolników indywidualnych, zrzeszenia producentów lub grup marketingu. Teren gminy znajduje się w drugiej strefie o niekorzystnych warunkach gospodarowania.

Tabela 14 Charakterystyka gospodarstw rolnych według siedziby użytkownika w gminie Radziejowice w 2002 r.

	Ogółem	Do 1 ha	1-5 ha	5-10 ha	10-15 ha	15 ha i więcej
Liczba gospodarstw	764	153	415	139	42	15
Ujęcie procentowe	100	20	54,3	18,2	5,5	2

Tabela 15 Charakterystyka gospodarstw rolnych wg siedziby gospodarstwa w gminie Radziejowice w 2002 r.

Gospodarstwa rolne	liczba	Powierzchnia w ha	
		ogólna	w tym użytków rolnych
Prowadzące wyłącznie działalność rolniczą:	432	2359,45	2021,32
Prowadzące działalność rolniczą i nierolniczą:	91	553,63	462,71
Prowadzące wyłącznie działalność pozarolniczą:	81	369,07	324,20
Nie prowadzące działalności:	433	1226,36	1064,52
Ogółem:	1037	4508,51	3872,755

Rozdrobniona struktura gospodarstw rolnych (średnia wielkość gospodarstwa wynosi 4,57% ha) jest słabością gminy i dlatego też należy zmierzać do podniesienia poziomu i specjalizacji produkcji. Tworzenie grup producencko-marketingowych w ramach jednej wsi mogłoby stworzyć możliwość pokonania trudności i zapobiec uciekaniu się do pośrednich rozwiązań i dałoby szansę na bardziej efektywną i opłacalną sprzedaż produktów rolnych.



Tabela 16 Struktura użytkowania gruntów w gminie Radziejowice (dane dotyczą granic gminy przed podziałem z 2005 r.)

	Powierzchnia gminy ogółem	Użytki rolne wg powierzchni geodezyjnej				Lasy i grunty leśne	Pozostałe grunty i nieużytki
		Razem	Grunty orne	Sady	Użytki zielone (łąki i pastwiska)		
w ha	8006	5387	3981	276	1130	1930	689
w %	100	67,3	49,7	3,4	14,1	24,1	8,6

W stosunku do zmiany granic z 01.01.2005 znacząca zmiana nastąpiła w powierzchni lasów względem całego obszaru gminy. w ujęciu procentowym powierzchnia leśna wynosi obecnie około 26,4% obszaru gminy. Ma to duże znaczenie dla charakteru polityki gminnej, która z gminy rolniczej przekształca się w gminę, w której dominującymi funkcjami są mieszkalnictwo jednorodzinne oraz turystyka i rekreacja.

Tabela 17 Struktura użytkowania gruntów w gospodarstwach rolnych w gminie Radziejowice w 2002 r. (dane dotyczą granic gminy przed podziałem z 2005 r.)

	Powierzchnia gruntów w gospodarstwach rolnych ogółem	Użytki rolne				Lasy i grunty leśne	Pozostałe grunty i nieużytki
		Razem	Grunty orne	Sady	Użytki zielone		
w ha	4508	3873	2862	84	927	380	256
w %	100	85,9	63,5	1,9	20,4	8,4	5,7

Na terenie gminy pod względem struktury użytkowania gruntów zdecydowanie przeważają grunty orne. Przeważają grunty orne średniej i niskiej jakości o klasach bonitacyjnych III i IV. Udział gleb w poszczególnych klasach bonitacyjnych na terenie Gminy przedstawia się następująco:

- klasa III – 1,46%,
- klasa IV – 23,96%,
- klasa V – 38,20%,
- klasa VI – 36,38%.

Udział gleb bardzo kwaśnych i kwaśnych na terenie Gminy wynosi od 21 do 40%. Gleby są zasobne w makroskładniki, tj. magnez, fosfor i potas. Wykazują naturalną zawartość metali ciężkich.

Wszystkie gleby obszaru gminy Radziejowice zostały wykształcone bezpośrednio na podłożu osadów czwartorzędowych. Poszczególne typy genetyczne gleb rozwinęły się w silnym związku zarówno z ukształtowaniem terenu, podłożem mineralnym i stosunkami wodnymi.

W strukturze zasiewów przeważają zboża. Wśród powierzchni zasiewów głównych ziemiopłodów zboża zajmują ponad 80% zasiewów, ziemniaki natomiast stanowią 13%. Wśród zbóż podstawowych największą powierzchnię zajmuje żyto - 64%, kolejno: owies - 20,5%, pszenżyto - 7,5%, pszenica - 7% oraz jęczmień – 1%.

Wśród gospodarstw rolnych utrzymujących zwierzęta gospodarskie według gatunków i grup produkcyjno-użytkowych największy odsetek stanowi drób – 22,2% oraz bydło 20,2%, kolejno: konie – 13,8%, trzoda chlewna – 10,9%, króliki - 3,9% oraz kozy – 1,4%.

Wyposażenie w sprzęt i maszyny rolnicze przedstawia się następująco: łączna liczba ciągników wynosi 260 sztuk, co daje 17,3 ha na 1 ciągnik oraz 0,34 ciągnika na 1 gospodarstwo rolne. Ponadto na terenie gminy znajduje się 15 kombajnów zbożowych i 10 ziemniaczanych oraz 69 samochodów ciężarowych służących działalności rolniczej.

## 2.6.2. Przemysł i usługi

Na terenie gminy Radziejowice przeważają przedsiębiorstwa zajmujące się handlem i usługami. Jednakowo stanowią po 35,6% wszystkich branż. Produkcja stanowi jedynie 7,5%, tyle samo transport. Regularnie wzrasta liczba wszystkich firm co korzystnie wpływa na sytuację gospodarczą terenu gminy. w latach 1998-2003 wzrost ten był wyjątkowo wysoki bo aż o 220%. Występuje bardzo



duża ruchliwość w działaniach dotyczących istnienia podmiotów gospodarczych. w latach 1998-2003 zostało zarejestrowanych aż 315 nowych firm przy jednoczesnym wykreśleniu z ewidencji działalności gospodarczej 190-ciu podmiotów. Świadczy to o wysokim stopniu przedsiębiorczości w gminie jak i również o niestabilności rynku. Do największych zakładów należą:

- Fabryka Ceramiki Budowlanej „Jopek” w Radziejowicach,
- Fabryka papy w Radziejowicach
- firma „Valbi” w Budach Mszczonowskich
- firma „Dryvit” w Krzaczku Dużym
- RSP „Przyszłość”
- Zakład Cukierniczy „Flis x3” w Kuranowie

Szczegółowy wykaz przedsiębiorstw w latach 1998-2003 przedstawiają poniższe tabele oraz wykres.

Tabela 18 Przedsiębiorstwa wg grup branżowych w gminie Radziejowice w latach 1998-2003

Grupa branżowa	Stan przedsiębiorstw na dzień 31.12 w latach:						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Handel	62	75	102	119	131	142	35,6%
Produkcja	19	22	24	27	28	30	7,5%
Usługi	65	81	96	118	128	142	35,6%
Gastronomia	7	8	13	17	19	21	5,3%
Transport	10	15	20	27	28	30	7,5%
Export-import	9	11	13	15	16	17	4,3%
Nieokreślone	9	9	12	14	14	17	4,3%
Razem	181	221	280	337	364	399	100%

Wyk 8. Liczba przedsiębiorstw wg grup branżowych w gminie Radziejowice w latach 1998-2003

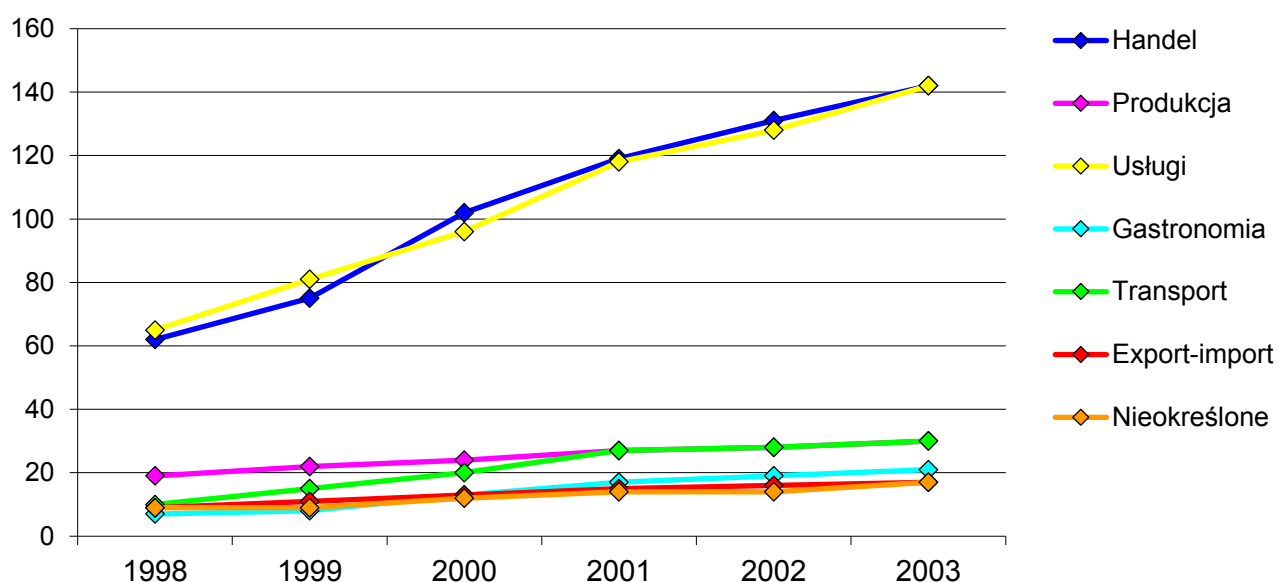


Tabela 19 Ilość przedsiębiorców nowo zorganizowanych w poszczególnych latach

Grupa branżowa	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Razem
Handel	18	13	27	17	12	30	117
Produkcja	5	3	2	3	1	5	19
Usługi	24	16	15	22	10	24	111
Gastronomia	1	0	5	4	2	6	18
Transport	1	5	5	7	1	7	26
Export-import	5	2	1	2	1	2	13
Nieokreślone	3	0	3	2	0	3	11
Razem	57	39	58	57	27	77	315

Tabela 20 Ilość firm wykreślonych z ewidencji działalności gospodarczej w poszczególnych latach

Grupa branżowa	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Razem
Handel	19	13	13	7	6	9	67
Produkcja	2	4	2	2	2	3	15
Usługi	18	18	4	10	8	8	66
Gastronomia	1	1	3	3	2	3	13
Transport	3	4	2	3	0	0	12
Export-import	1	0	0	3	2	3	9
Nieokreślone	1	1	5	0	1	0	8
Razem	45	41	29	28	21	26	190

## 2.7. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego

### 2.7.1. Ukształtowanie terenu

Rzeźba terenu gminy Radziejowice na tle całego powiatu żyrardowskiego jest wyjątkowo bogato zróżnicowana pod względem morfologicznym. Deniwelację terenu mocno zarysowane w krajobrazie są rzędu 56 m. Terenem najwyżej położonym jest rejon Kuranowa (177,5 m n.p.m.), zaś najniżej – rejon Chrobot (121,8 m n.p.m.).

W krajobrazie gminy Radziejowice na niewielkich północnych fragmentach dominują płaszczyzny i równiny południowego zasięgu Równiny Łowicko-Błońskiej, która w terenie jest formą o łagodnie pochylającej się z południa ku północy płaskiej równinie aluwialnej, wypełnionej piaszczystymi osadami akumulacji rzecznej i fluwioglacjalnej o dużej miąższości. Południowy zasięg Równiny Łowicko-Błońskiej przechodzi szerokim łukiem poprzez Wręczę – Krzyżówkę - Nowe-Budy - Kukłóvkę Radziejowicką, jako wyraźnie zaznaczona w krajobrazie Gminy forma krawędziowa, stanowiącą naturalną północną granicę Wysoczyzny Rawskiej należącej do Wzniesień Południowo-Mazowieckich. w strefie krawędziowej przecinanej dolinami rzek: Pisi Tucznej, Pisi-Gągoliny i Okrzeszy rozwinęły się współczesne procesy erozyjne.

Powierzchnię wysoczyzny urozmaicają nieliczne, słabo zaznaczające się w terenie wyniesienia i pagórki (m.in. w rejonie wsi Krzyżówka, po obu stronach doliny Okrzeszy), będące silnie przekształconymi ostańcami strefy moren fazy Mszczonowa, a także pozostałościami form szczelinowych, związanych z deglacją lądolodu zlodowacenia środkowopolskiego. W strefie krawędziowej wysoczyzny, rozciętej doliną Okrzeszy z dobrze wykształconymi tarasami zalewowym i nadzalewowym oraz naturalnie meandrującą rzeką, utworzyły się głębokie i krótkie doliny erozyjne, świadczące o stosunkowo szybkim obniżaniu się bazy erozyjnej w tym przełomowym odcinku doliny rzecznej.

Specyficznym rodzajem płytkiego i silnie podmokłego obniżenia, jest rozległa niecka wytopiskowa, której część leży w rejonie wsi Pieńki Towarzystwo. Forma ta powstała na skutek wytapiania się [płatów i brył martwego lodu powstałych w trakcie deglacji arealnej lądolodu. Dolina wytopiskowa stanowi lokalną podstawę drenażu dla wód powierzchniowych i podziemnych, które spływają wzdłuż krawędzi doliny, tworząc szeroko rozprzestrzenione podmokłości.

We wschodnim fragmencie obszaru gminy za rzeką Pisią-Tuczną (obręb Kukłówki Zarzeczej) w krajobrazie dominuje równinna wysoczyzna morenowa. Natomiast na południe od strefy krawędziowej rozpościera się na znacznym obszarze gminy falista wysoczyzna morenowa z kulminacjami terenu dochodzącymi do 150, 160 i 177 m n.p.m., która rozcięta jest generalnie południkowo dolinami rzecznyymi.

### 2.7.2. Warunki klimatyczne

Obszar gminy Radziejowice pod względem regionalizacji klimatycznej (wg A. Wosia, Atlas RP, 1993) sytuuje się w północno-wschodniej części XVII regionu klimatycznego zwanego Regionem Środkowopolskim. Pod względem klimatycznym obszar ten cechuje się rosnącym kontynentalizmem w kierunku wschodnim. Obszar charakteryzuje się m.in. wysokimi rocznymi sumami promieniowania

słonecznego (pow. 86,3 kcal/cm<sup>2</sup>) oraz jednym z mniejszych w Polsce sum rocznych opadów atmosferycznych. Wartości średnich rocznych opadów atmosferycznych z wielolecia (1955- 2000)

kształtują się w przedziale od 514 mm/rok (stacja meteorologiczna – Brwinów), do 520 mm/rok (posterunek opadowy – Mszczonów). Parowanie terenowe waha się w granicach 500 - 520 mm/rok. Przy średnich opadach atmosferycznych w latach suchych i przeciętnych, występuje deficyt wód w glebie, gdyż część wody opadowej bierze udział w odpływie powierzchniowym i wgłębnym.

Zróżnicowanie przestrzenne średniej rocznej temperatury powietrza na terenie gminy jest nieznaczne. Temperatury wahają się od -3 °C (luty) do 18,4 °C (sierpień) przy średniej rocznej 7,8 °C. Najbardziej pogodnymi miesiącami są sierpień i wrzesień, natomiast najwyższe wartości średniego zachmurzenia notuje się w okresie od listopada do lutego z maksimum przypadającym w miesiącu grudniu. w związku z ogólną cyrkulacją atmosferyczną na całym obszarze Gminy Radziejowice dominują wiatry o kierunku zachodnim, południowo-zachodnim, których udział jest największy w lipcu i lutym. Od listopada do stycznia trwa nieprzerwana dominacja wiatrów północno-zachodnich. Średnie wartości procentowe częstości kierunków wiatrów i cisz z wielolecia (1951-1970) dla reprezentatywnych stacji meteorologicznych tego rejonu (Brwinowa) przedstawiono na załączonym wykresie.

Na obszarze gminy zdecydowanie najmniej jest wiatrów północnych i północno-wschodnich.

Liczba dni z ciszą (dla stacji Brwinów) średnio w roku wynosi aż 41,8 dnia.

Tabela 21 Wybrane wartości elementów klimatycznych gminy Radziejowice (źródło IMGW–Warszawa)

Lp.	Element klimatyczny	Wartość
1.	Średnia roczna temperatura powietrza z wielolecia 1951-1990	7,6 – 8,0°C
2.	Liczba dni zalegania pokrywy śnieżnej	26 – 90 dni
3.	Średnia liczba dni zalegania pokrywy śnieżnej	70 dni
4.	Pojawianie się pokrywy śnieżnej	25 XI
5.	Zanik pokrywy śnieżnej	30 III
6.	Czas trwania okresu wegetacyjnego	210 – 220 dni
7.	Średnio w roku dni przymrozkowych (t. Min < 0° C)	110 – 130 dni
8.	Okres bezprzymrozkowy obejmuje miesiące	VI – IX
9.	Dni mroźnych	30 – 45
10.	Dni mroźnych (max. przypadającym na miesiąc luty)	> 10
11.	Dni bardzo mroźnych z (t. max.< 10°C) w ciągu roku	5 – 10
12.	Średnia roczna liczba dni gorących (t. max. > 25°C)	35 – 40
13.	Okres występowania dni gorących	V – IX
14.	Dni upalnych z (t. max. > 30°C)	8 – 12

### 2.7.3. Wody podziemne i powierzchniowe

Zasadniczym poziomem użytkowym wód podziemnych powszechnie eksploatowanym i mającym największe znaczenie gospodarcze na obszarze gminy Radziejowice jest czwartorzęd, który stanowi w tym rejonie jedyne źródło wody.

Główne ujęcia wód podziemnych (o uregulowanym stanie wodnoprawnym) zlokalizowane są w środkowej i południowej części gminy. Wody podziemne czwartorzędowego poziomu

wodonośnego są pobierane głównie na cele komunalne wsi i osiedli gminy Radziejowice. Zatwierdzone łączne zasoby wód podziemnych (o uregulowanym statusie wodnoprawnym) eksploatowane na obszarze

gminy Radziejowice wynoszą 504,4 m<sup>3</sup>/h, z czego na komunalne ujęcia wodociągowe przypada 367,0

m<sup>3</sup>/h, zaś na ujęcia zakładowe i inne 137,4 m<sup>3</sup>/h. Inne poziomy wodonośne na terenie gminy Radziejowice nie są eksploatowane.

Eksploatowane zasoby wód podziemnych na obszarze gminy Radziejowice, z uwagi na charakter wód i występowanie, należą generalnie do wydzielonych jednostek hydrogeologicznych tzw. głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). Cały trzeciorzędowy (oligoceni) poziom wodonośny gminy, wg *Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce, wymagających szczególnej ochrony* został zaklasyfikowany do trzeciorzędowego GZWP – 215A (Subniecka Warszawska). z uwagi na sprzyjające ochronie warunki hydrogeologiczne tego poziomu praktycznie na całym obszarze gminy nie zachodziła w praktyce potrzeba wydzielenia dla tego poziomu wodonośnego dodatkowych obszarów (ONO) o najwyższej ochronie, jak i (OWO) o wysokiej ochronie. Jedynie na niewielkich skrawkach powierzchni gminy w rejonie Kulkówki Zarzecznej z uwagi na niekorzystne warunki hydrogeologiczne, zachodziła konieczność wydzielenia dla tego poziomu wodonośnego dodatkowych obszarów (ONO) o najwyższej ochronie. w przypadku eksploatowanych na obszarze gminy Radziejowice szeregu czwartorzędowych ujęć wód podziemnych wodociągów wiejskich, również nie zachodziła konieczność wprowadzenia dla tych ujęć, dodatkowych stref ochrony pośredniej.

Na terenie wsi Krzyżówka i Pieńki Towarzystwo oraz w ich najbliższym sąsiedztwie odwiercono i udokumentowano niewielką ilość otworów studziennych. Jednocześnie przy dużej zmienności budowy geologicznej osadów czwartorzędu, zgeneralizowana informacja na Mapie Hydrogeologicznej Polski jest mało przydatna dla potencjalnych inwestorów. Obecnie Państwowy Instytut Geologiczny wykonuje mapy pierwszego poziomu wodonośnego dla opisywanego rejonu, które mają stanowić uzupełnienie starszych opracowań. Materiały te nie są jednak jeszcze dostępne.

Obszar gminy Radziejowice leży w obrębie Regionu wodnego Środkowej Wisły (Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, KZGW, 2011), obejmuje bardzo dobrze rozwiniętą sieć powierzchniowych wód płynących, która położona jest w całości w dorzeczu rzeki Bzury, stanowiącej bezpośredni lewy dopływ Wisły. Teren gminy jest odwadniany przez fragmenty zlewni: Suche-Nidy, Czarnej Strugi i Okrzeszy (w części zachodniej), Pisi-Gągoliny (w część środkowej i południowej), Głębokiej Strugi w części północnej) oraz Pisi-Tucznej (w część północno-wschodniej). Długości rzek na obszarze gminy Radziejowice wynoszą: Suche-Nidy około 1,0 km; Okrzeszy około 5,4 km; Pisi-Gągoliny około 14,1 km; Pisi-Tucznej około 3,4 km i Głębokiej Strugi ok. 3,5 km. Ich zlewnie na terenie gminy zajmują następującą powierzchnię:

- zlewnia Czarnej Strugi - około 15,1 %
- zlewnia Okrzeszy - około 8,7%
- zlewnia Pisi-Gągoliny - około 44,5%
- zlewnia Głębokiej Strugi - około 18,6%
- zlewnia Pisi-Tucznej - około 13,1%

Z przedstawionych danych wynika, że najważniejszą rolę pod względem gospodarczym i hydrograficznym w gminie odgrywa rzeka Pisi-Gągolina. Odwadnia ona około połowy powierzchni gminy i przepływa na odcinku 14,1 km.

Decydujące znaczenie dla kształtowania się maksymalnych stanów wody na rzekach tej części dorzecza Bzury i ekstremalnych przepływów maksymalnych w rzekach mają głównie wezbrania zimowo-wiosenne o charakterze roztopowym (marzec-kwiecień) oraz intensywne wezbrania opadowe (maj- lipiec). Niżówki letnie są poprzedzone okresem długotrwałej suszy atmosferycznej oraz suszy glebowej. Rozpoczynają się wtedy, gdy ustaje praktycznie odpływ powierzchniowy, a rzeki główne i ich ważniejsze dopływy zasilane są wyłącznie wodami podziemnymi. Niżówki letnie

mają charakter bardziej długotrwały, gdyż czas odbudowy zasobów wodnych w zlewni, wystarczających do ponownego wystąpienia odpływu powierzchniowego jest praktycznie zawsze uzależniony od znacznych opadów atmosferycznych powodujących z reguły sukcesywny zanik zjawisk suszy glebowej i suszy atmosferycznej. Natomiast niżówki zimowe powstają w następstwie ustania spływu powierzchniowego, znacznego ograniczenia odpływu wód podziemnych poprzez zamarznięcie wierzchniej warstwy gruntu oraz zamarznięcie rzeki. Niżówki zimowe występują z reguły w grudniu i styczniu i mają charakter krótkotrwały ze względu na cykliczność występowania ociepleń wpływających na zjawisko topnienia pokrywy śnieżnej.

Jedną z niekorzystnych cech klimatu na obszarze gminy Radziejowice jest częste występowanie susz glebowych oraz hydrologicznych. Pojawiają się one przeważnie okresowo, w różnych porach roku i powodują niejednokrotnie poważne straty w środowisku wodnym oraz gospodarce. Bezpośrednim skutkiem występowania, a następnie trwania suszy jest zakłócenie naturalnego bilansu wodnego na tym obszarze. W efekcie występuje nadmierne przesuszenie gleby, obniżenie poziomu zalegania pierwszego poziomu wód gruntowych oraz w dalszej konsekwencji drastyczne zmniejszenie przepływów wody w rzekach.

W czasie trwania suszy hydrologicznej częstym zjawiskiem występującym między innymi na tym obszarze jest znaczne obniżenie poziomu zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych, wysychanie źródeł oraz całych mniejszych cieków. Przykładem w tym zakresie może być sieć rzeczna Głębokiej Strugi, która w okresach długotrwałych susz hydrologicznych i glebowych ulega zanikowi w północnej części Gminy.

Istniejące zasoby wód zlewni rzek Pisi-Gągoliny, Okrzeszy i Pisi-Tucznej na obszarze gminy Radziejowice są użytkowane głównie dla potrzeb nawodnień rolniczych i gospodarki stawowej. Zabudowa hydrotechniczna rzeki Pisi-Gągoliny należy do znaczących i jest zgrupowana głównie w jej odcinku środkowym i górnym. Oprócz roli retencyjnej pełnią one również ważną funkcję turystyczną.

Na obszarze gminy Radziejowice zlokalizowane są znaczące obiekty zabudowy hydrotechnicznej. Potencjalne zasoby wodne ograniczają się w praktyce do rzeki Pisi-Gągoliny. Istniejące zbiorniki wodne, jazy oraz obiekty stawowe, mogą być z powodzeniem wykorzystywane do retencjonowania i racjonalnego wykorzystania zasobów wód, poprawiając w istotnym stopniu bilans wodny w tej części dorzecza Bzury.

Tabela 22 Zabudowa hydrotechniczna i główne zbiorniki retencyjne na rzece Pisia – Gągolina (źródło: FOŚNm.ŻiO – Żyrardów, Starostwo Powiatowe w Żyrardowie)

Lp.	Nazwa zbiornika (piętrzenia)	NPP [m] n.p.m.	MPP [m] n.p.m.	Wysokość piętrzenia H w [m]	Powierzchnia w [ha]	Pojemność w [tys. m <sup>3</sup> ]	
						całkowita	użytkowa
1.	Zbiornik Korytów	126,6	126,8	3,90	3,40	47,7	38,2
2.	Zbiornik Hamernia	139,3	139,5	3,75	7,80	74,9	59,0
3.	Zbiornik Radziejowice	145,3	145,4	2,10	5,00	87,5	65,0
Łącznie:		-	-	-	16,20	210,1	162,2

Zbiorniki retencyjne i jazy (Korytów i Hamernia) na terenie gminy Radziejowice są eksploatowane w ramach *Systemu Wodno-Gospodarczego rzeki Pisi-Gągoliny*, nadzorowanego przez Fundację Ochrony Środowiska Naturalnego m. Żyrardowa i Okolic w Żyrardowie.

W systemie zarządzania gospodarką wodną obszar gminy Radziejowice należy do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Prawa właścicielskie w stosunku do wód płynących na terenie gminy sprawuje z upoważnienia Marszałka Województwa Mazowieckiego, Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie.

### Zasoby wód geotermalnych

Południowo – zachodni obszar gminy Radziejowice znajduje się w obszarze tzw. „grudziądzko-warszawskiego okręgu geotermalnego” zajmującego obszar ok. 70 tys. km<sup>2</sup>. Jest to strefa występowania na obszarze Niżu Polskiego wód termalnych o niskiej mineralizacji, co daje duże możliwości ich gospodarczego wykorzystania. w sąsiedztwie terenu (wsi Krzyżówka i Pieńki



Towarzystwo)- na terenie gminy Mszczonów występują udokumentowane zasoby wód geotermalnych, co pozwala prognozować, iż podobne zasoby występują również na terenie w/w wsi. Analiza regionalnych danych hydrogeologicznych wskazuje na możliwość ujęcia w rejonie Żyrardów - Mszczonów wód termalnych, na głębokości powyżej 2.000 m, o zasobach umożliwiających wykorzystanie do celów energetycznych i rekreacyjnych. Należy jednak liczyć się z nawierceniem złożeń wód o znacznie wyższej mineralizacji niż w Mszczonowie.

*Rysunek – Rejon objęty opracowaniem na tle prowincji i okręgów geotermalnych Polski*

Źródło: <http://www.pga.org.pl/>



#### 2.7.4. Budowa geologiczna

Gmina Radziejowice w podziale fizyczno-geograficznym Polski należy do prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Niziny Środkowopolskiej. Sam obszar gminy Radziejowice znajduje się w zasięgu dwóch mezoregionów: Równiny Łowicko-Błońskiej (część północna gminy) i Wysoczyzny Rawskiej (część środkowa i południowa gminy).

Obszar Nizin Środkowopolskich związany jest ze zlodowaceniem bałtyckim. Teren gminy pokrywają głównie utwory czwartorzędowe.

Obszar gminy Radziejowice znajduje się na granicy dwóch jednostek II rzędu wydzielonych w obrębie platformy waryscyjskiej, stanowiącej jednostkę I rzędu. Jest to generalnie granica północno- wschodniego stoku Antyklinorium Gielniowa, należąca do mezozoicznego obrzeża Gór Świętokrzyskich, stanowiącego południowo-wschodni odcinek Antyklinorium Środkowopolskiego, a południowo-zachodniego skłonu depresyjnej formy – Niecki Warszawskiej (C.2.w) w obrębie Synklinorium Brzeźnego (C.2). w trzeciorzędzie, równoległe do podnóża Antyklinorium Pomorsko-Kujawskiego, przebiegały granice wielkich basenów sedymentacyjnych (morskiego oligocenu oraz śródlądowego miocenu i pliocenu. Sedymentację trzeciorzędową zakończyły bezwapienne iły pstry (poznane), których miąższość wzrasta zdecydowanie w kierunku centralnej części Kotliny Warszawskiej. w rejonie Radziejowic w obrębie Wysoczyzny Rawskiej występują wychodnie pstrych iłów plioceńskich w postaci kier i lokalnych wyciśnień w obrębie czwartorzędzie, będących rezultatem silnych zaburzeń glaciektonicznych.

Utwory czwartorzędowe na powierzchni budują osady reprezentowane głównie przez gliny zwałowe o miąższości do 40 m w stropie zlodowacenia Warty, głębiej zlodowacenia Odry, rozdzielone utworami zastoiskowymi i wodnolodowcowymi, które zachowały się jedynie w obniżeniach powierzchni stropowej glin zlodowacenia Odry. Cały teren gminy zostały pokryty płaszczem osadów



czwartorzędowych, które dla budowy geologicznej i rzeźby współczesnej powierzchni terenu mają zasadnicze znaczenie. Jest to obszar położony w obrębie występowania wodnolodowcowych piasków ze żwirami pokrywających gliny zwałowe. z deglacją obszaru u schyłku zlodowacenia Warty związane jest ukształtowanie się piaszczysto-żwirowych pokryw sandrowych, których miąższość osiąga do kilkunastu metrów w rejonie Wręczy i Bud Nowych.

Złoża surowców mineralnych występujące na terenie gminy Radziejowice są oparte głównie o zasoby utworów czwartorzędowych, poza niewielkimi wychodniami kier iłów plioceńskich w rejonie Radziejowic. Miąższość utworów czwartorzędowych w rejonach eksploatacji surowców mineralnych jest stosunkowo znaczna i waha się od kilku do kilkunastu metrów. Reprezentowane są głównie przez osady zlodowacenia środkowopolskiego, a mianowicie: gliny zwałowe, eluwia glin zwałowych, piaski i żwiry wodnolodowcowe, piaski, żwiry i głazy moren czołowych, piaski i mułki rzeczne oraz sporadycznie piaski eoliczne.

Występujące kopaliny zaliczane są do kopalin pospolitych, które stanowią znaczną ich część oraz kopalin podstawowych.

Złoża kopalin pospolitych to: kruszywa naturalne: piaski, żwiry i piaski ze żwirami, surowce ilaste ceramiki budowlanej: gliny zwałowe i iły zastoisowe.

Do kopalin podstawowych należy zaliczyć przede wszystkim iły i mułki plioceńskie, występujące w rejonie Radziejowice - Mszczonów. Największe złoża surowców ilastych to teren górniczy „BUDY MSZCZONOWSKIE” zagospodarowane jako fragment złoża eksploatowanego do produkcji keramzytu.

Z bilansu zasobów surowców mineralnych (stan na 30.04.2004 r.), wydanych koncesji na wydobywanie oraz ewidencji prowadzonych prac geologicznych w zakresie geologii złożowej wynika, iż aktualnie na obszarze gminy Radziejowice występuje 16 złóż surowców mineralnych:

11 złóż kruszywa naturalnego:

- powierzchnia obszaru górniczego: 7 818 423 m<sup>2</sup>;
- zasoby geologiczne bilansowe: 23 718 495 ton;
- zasoby do wydobywania: 12 182 312 ton;
- wydobywanie w 2003 r.: 591 479 m<sup>3</sup>.

5 złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej:

- powierzchnia obszaru górniczego: 200 743,5 m<sup>2</sup>;
- zasoby geologiczne bilansowe: 3 717 000 m<sup>3</sup>;
- zasoby do wydobywania: 3 094 000 m<sup>3</sup>;
- wydobywanie w 2003 r.: 38 000 m<sup>3</sup>.

Tabela 23 Surowce i kopaliny występujące na terenie gminy Radziejowice

Lp.	Kod złoża	Kopalina	Stan zagospodarowania
1.	Budy Mszczonowskie II(P) IB 3223	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	eksploatacja złoża zaniechana
2.	Budy Mszczonowskie III IB 3221	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	złożo eksploatowane okresowo
3.	Budy Mszczonowskie IK 1284	Surowce ilaste d/p kruszywa lekkiego	złożo zagospodarowane
4.	Nowe Budy III KN 5377	Kruszywa naturalne	złożo skreślone z bilansu zasobów
5.	Nowe Budy II KN 3918	Kruszywa naturalne	eksploatacja złoża zaniechana
6.	Nowe Budy IV KN 6523	Kruszywa naturalne	złożo skreślone z bilansu zasobów
7.	Nowe Budy IX KN 9655	Kruszywa naturalne	złożo rozpoznane szczegółowo

8.	Nowe Budy VIII KN 7603	Kruszywa naturalne	złóże zagospodarowane
9.	Nowe Budy VII KN 7466	Kruszywa naturalne	złóże rozpoznane szczegółowo
10.	Nowe Budy VI KN 7271	Kruszywa naturalne	złóże skreślone z bilansu zasobów
11.	Nowe Budy V KN 6806	Kruszywa naturalne	złóże skreślone z bilansu zasobów
12.	Korytów a KN 6510	Kruszywa naturalne	eksploatacja złoża zaniechana
13.	Krzyżówka KN 9634	Kruszywa naturalne	złóże rozpoznane szczegółowo
14.	Kuklówka KN 8958	Kruszywa naturalne	złóże zagospodarowane
15.	Kuranów KN 3921	Kruszywa naturalne	złóże zagospodarowane
16.	Radziejowice IB 2417	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	złóże zagospodarowane
17.	Słabomierz III KN 8961	Kruszywa naturalne	złóże zagospodarowane
18.	Słabomierz II KN 3921	Kruszywa naturalne	eksploatacja złoża zaniechana
19.	Słabomierz IB 3222	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	złóże rozpoznane szczegółowo

W granicach gminy występują tereny górnicze:

- Budy Nowe VIII, Złóże piasków budowlanych o pow. 4,20ha. Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową, systemem ścianowym w granicach obszaru górniczego).
- Budy Nowe IX, Złóże piasków budowlanych o pow. 1,55ha. Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową, systemem ścianowym w granicach obszaru górniczego).
- Krzyżówka, (część działki nr ewid. 18. Złóże piasków budowlanych o pow. 1,98ha. Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową, systemem ścianowym w granicach obszaru górniczego).
- Krzyżówka 1, (część działki nr ewid. 18. Złóże piasków budowlanych o pow. 1,46ha. Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową, systemem ścianowym w granicach obszaru górniczego)
- Kuklówka, (obejmuje działki nr ew. 71/3 i 74/3 o powierzchni 1,05. Złóże eksploatowane odkrywkowo ścianowym systemem eksploatacji w granicach obszaru górniczego.)
- Radziejowice, Złóże piasków budowlanych o pow. 16,30ha. Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową, systemem ścianowym w granicach obszaru górniczego).

Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową w granicach obszarów górniczych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winna być prowadzone w kierunku rolnym lub leśnym, zgodnie z ustaleniami przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Nakazuje się prowadzenie wydobywania surowców zgodnie z aktualną koncesją, aktualnym projektem zagospodarowania złoża, ochrony terenów w bezpośrednim sąsiedztwie przed możliwym, związanym z eksploatacją, osuwaniem się mas ziemnych.

**W granicach administracyjnych gminy Radziejowice znajdują się następujące obszary udokumentowanych złóż kopaliny:**

1. Złóże surowców ilastych d/p kruszywa lekkiego „Budy Mszczonowskie”;
2. Złóże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Budy Mszczonowskie II”;
3. Złóże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Budy Mszczonowskie II(P)”;
4. Złóże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Budy Mszczonowskie III”;
5. Złóże kruszywa naturalnego „Kuranów”;

6. Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Radziejowice”;

7. Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Słabomierz”;

8. Złoże kruszywa naturalnego „Słabomierz II”;

9. Złoże kruszywa naturalnego „Krzyżówka 2”;

10. Złoże kruszywa naturalnego „Korytów A”;

11. Złoże kruszywa naturalnego „Budy Nowe II”;

12. Złoże kruszywa naturalnego „Budy Nowe VII”;

13. Złoże kruszywa naturalnego „Budy Nowe VIII”;

14. Złoże kruszywa naturalnego „Budy Nowe IX”;

15. Złoże kruszywa naturalnego „Kuklówka”,

dla których właściwy organ administracji geologicznej zatwierdził dokumentację geologiczną lub dodatek do dokumentacji geologicznej w terminie, od którego upłynęło co najmniej dwa lata do daty wydania zarządzenia zastępczego lub przyjął dokumentację geologiczną bez zastrzeżeń.

**1. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH D/P KRUSZYWA NATURALNEGO – BUDY MSZCZONOWSKIE**

- kopalina: surowce ilaste,
- miejscowość: Budy Mszczonowskie (część złoża zlokalizowana w Gminie Mszczonów, miejscowość Mszczonów),
- decyzja nr/znak sprawy: PŚ.II./MŁ/7512-43/09 z dnia 08.09.2009 r.

**2. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWLANEJ – BUDY MSZCZONOWSKIE II**

- kopalina: surowce ilaste,
- miejscowość: Budy Mszczonowskie,
- decyzja nr /znak sprawy: PŚ.II./ES/7512-13/10 z dnia 20.05.2010 r.

**3. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWALNEJ – BUDY MSZCZONOWSKIE II(P)**

- kopalina: surowce ilaste,
- miejscowość: Budy Mszczonowskie,
- decyzja nr /znak sprawy: O-1-2-8513-13/86 z dnia 01.09.1986 r.

**4. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWLANEJ – BUDY MSZCZONOWSKIE III**

- kopalina: surowce ilaste,
- miejscowość: Budy Mszczonowskie,
- decyzja nr /znak sprawy: PŚ.II./ES/7512-14/10 z dnia 20.05.2010 r.

**5. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – KURANÓW**

- kopalina: kruszywo naturalne,
- miejscowość: Kuranów,
- decyzja nr /znak sprawy: O-1-2-8513-11/87 z dnia 04.09.1986 r.

**6. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWALNEJ – RADZIEJOWICE**

- kopalina: surowce ilaste,
- miejscowość: Radziejowice,
- decyzja nr /znak sprawy: KZK/012/S/4047/80 z dnia 15.03.1980 r.

**7. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWALNEJ – SŁABOMIERZ**

- kopalina: surowce ilaste,
- miejscowość: Słabomierz (część złoża zlokalizowana w Gminie Mszczonów, miejscowość grabce Józefpolskie),
- decyzja nr /znak sprawy: O-1-2-8513-17/86 z dnia 27.11.1986 r.

**8. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – SŁABOMIERZ II**

- kopalina: kruszywo naturalne,
- miejscowość: Słabomierz,

- decyzja nr /znak sprawy: O.II.7513-2-5/97 z dnia 16.04.1997 r.

**9. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – KRZYŻÓWKA 2**

- kopalina: kruszywo naturalne,

- miejscowość: Krzyżówka 2

- decyzja nr /znak sprawy: OŚ.II.6528.2.2011 z dnia 29.04.2011 r.

**10. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – KORYTÓW A**

- kopalina: kruszywo naturalne,

- miejscowość: Korytów,

- decyzja nr /znak sprawy: O.II.7513-2-9/95 z dnia 04.07.1995 r.

**11. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BUDY NOWE II**

- kopalina: kruszywo naturalne,

- miejscowość: Nowe Budy,

- decyzja nr /znak sprawy: O-I-2-8513-3/86 z dnia 05.02.1986 r.

**12. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BUDY NOWE VII**

- kopalina: kruszywo naturalne,

- miejscowość: Nowe Budy,

- decyzja nr /znak sprawy: O.II.7513-2-1/98/86 z dnia 05.02.1998 r.

**13. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BUDY NOWE VIII**

- kopalina: kruszywo naturalne,

- miejscowość: Nowe Budy,

- decyzja nr /znak sprawy: O.II.7513-2-17/98 z dnia 14.10.1998 r.

**14. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BUDY NOWE IX**

- kopalina: kruszywo naturalne,

- miejscowość: Nowe Budy,

- decyzja nr /znak sprawy: OŚ.VIII.7512/A/2/2003 z dnia 29.05.2003 r.

**15. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – KUKLÓWKA**

- kopalina: kruszywo naturalne,

- miejscowość: Kuklówka Radziejowicka,

- decyzja nr /znak sprawy: OŚ.VIII.7512/A/2/2001 z dnia 07.08.,2001 r.

**2.7.5. Gleby**

Obszar Gminy Radziejowice, tak jak i powiatu żyrardowskiego pokrywa gruba warstwa utworów czwartorzędowych. Wszystkie gleby obszaru gminy Radziejowice zostały wykształcone bezpośrednio na podłożu osadów czwartorzędowych. Poszczególne typy genetyczne gleb rozwinęły się w silnym związku zarówno z ukształtowaniem terenu, podłożem mineralnym i stosunkami wodnymi.

Zachodnie, południowe i wschodnie niewielkie obszary terenu gminy, zajmują gleby płowe (pseudobielicowe), gleby brunatne wylugowane wytworzone z glin zwałowych lekkich i piasków słabogliniastych leżących na glinach. Gleby te należą do rolniczych kompleksów przydatności gleb: żytniego bardzo dobrego. Natomiast obszary centralne gminy, zajmują gleby brunatne wylugowane i gleby płowe (pseudobielicowe) wytworzone z piasków słabogliniastych i gliniastych. Należą one przeważnie do rolniczego kompleksu żytniego dobrego i żytniego słabego przydatności gleb.

Bezpośrednio w dolinach rzek, a szczególnie Pisi-Gągolino na odcinku Grzegorzewice- Kamionka wykształciły się gleby hydromorficzne (glejowe, murszowe, wytworzone z torfów). w ich obrębie występują częste, sezonowe wahania poziomu wód gruntowych, które prowadzą do rozwoju postępujących procesów humifikacji i murszenia, co w efekcie sprzyja procesom silnej mineralizacji zawartych substancji organicznej. Ten rodzaj gleb, wytworzony w oparciu powyższy typ genetyczny, jest użytkowany jako łąki i pastwiska (użytki zielone bagienne i pobagienne).

Przeważają grunty orne średniej i niskiej jakości o klasach bonitacyjnych III i IV. Udział gleb w poszczególnych klasach bonitacyjnych na terenie gminy przedstawia się następująco:

- klasa III – 1,46%,
- klasa IV – 23,96%,
- klasa V – 38,20%,
- klasa VI – 36,38%.

Udział gleb bardzo kwaśnych i kwaśnych na terenie gminy wynosi od 21 do 40%. Gleby są zasobne w makroskładniki, tj. magnez, fosfor i potas. Wykazują naturalną zawartość metali ciężkich.

Użytki rolne zajmują razem 67,3% ogólnej powierzchni gminy (w tym: grunty orne 73,9%, sady 5,1%, użytki zielone 20,9%), lasy 24,1%, pozostałe grunty i nieużytki 8,6%.

Jakość gleb ma duży wpływ na prowadzenie upraw rolniczych. Wartość użytkowa gleb zależy od uregulowania stosunków wilgotnościowych oraz nawożenia mineralno-organicznego. Dużą rolę w produkcji rolnej odgrywają warunki termiczne, które określają długość okresu wegetacyjnego oraz ilość opadów atmosferycznych. Okres wegetacyjny wynosi średnio 210-220 dni, a średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi średnio 550 mm.

Przeważająca część gleb na terenie gminy Radziejowice nie jest zaliczana do gleb chronionych.

#### **2.7.6. Lasy**

Naturalnym bogactwem gminy są lasy. w gminie Radziejowice lasy i grunty leśne zajmują łącznie 1 930 ha, tj. 24,1% ogólnej powierzchni gminy, w tym 259,07 ha to lasy ochronne. Znaczne powierzchnie lasów gminy to Lasy Państwowe, które zajmują powierzchnię 1403 ha. Lasy prywatne zajmują 527 ha.

Najciekawsze krajobrazowo rejony gminy Radziejowice stanowią pozostałości historycznej Puszczy Jaktorowskiej, łączącej się dawniej z Puszczą Bolimowską. Puszcza Jaktorowska była ostoją ostatnich w świecie turów, które przetrwały tu o ok. 300 lat dłużej niż w innych kompleksach leśnych świata. Ostatnia turzyca padła w Puszczy Jaktorowskiej w 1627 r.

W końcu XVIII w. w wyniku rabunkowej gospodarki leśnej puszcza ta znikła ostatecznie z krajobrazu Mazowsza.

Największe kompleksy leśne zlokalizowane są w centralnej i wschodniej części gminy – Lasy Radziejowickie.

Przeważającym typem siedliskowym lasu jest obecnie świetlista dąbrowa, która wyparła bór mieszanym. Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna z domieszką dębu, olszy i brzozy.

Lesistość wynosi 24,1% ogólnej powierzchni gminy (średnia lesistość województwa wynosi około 22,5%, zaś średnia krajowa 28%).

W północnej części doliny rzeki Okrzeszy znajduje się kompleks lasów wodochronnych, ustanowionych decyzją Ministra Środowiska z dn. 16 lutego 2005 r. Ustanawianie lasów ochronnych oraz zasady gospodarki leśnej w ich obszarze regulują przepisy Ustawy o lasach (Dz. U. 2011 r. Nr 12 poz. 59), Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2004.121.1266) i Rozporządzenia z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasady i tryb uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowe zasady prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz.U.1992.67.337). Decyzja Ministra nie narzuca zakazów ani nakazów dotyczących gospodarowania na terenach lasów wodochronnych. Niemniej zgodnie z wymienionym rozporządzeniem w lasach ochronnych „prowadzi się gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, w szczególności poprzez:

1. zachowanie trwałości lasów w drodze:
  - a. dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasów,
  - b. preferowania naturalnego odnowienia lasu,
  - c. ograniczania regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz użytkowania sąsiadujących z lasami ochronnymi gruntów nieleśnych,



- d. ograniczania trwałego odwadniania bagien śródleśnych do przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyz wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne w lasach ochronnych,
- 2. zagospodarowanie i ochronę lasów w drodze:
  - a. kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
  - b. stosowania indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów,
  - c. ustalania etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu,
  - d. ograniczania stosowania zębów zupełnych do najłabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej,
  - e. zakazu pozyskiwania żywicy i karpiny.

#### **2.7.7. Świat roślinny i zwierzęcy**

Pod względem klasyfikacji geobotanicznej (J. M. Matuszkiewicz - Atlas RP, 1993) obszar gminy Radziejowice należy do południowo-zachodniej części krainy Południowomazowiecko -Podlaskiej w okręgu Łowicko-Warszawskim (*E.3a.1*). Potencjalną roślinnością tego obszaru są bory mieszane i grądy odmiany warszawsko-podlaskiej. Współczesny krajobraz roślinny w części gminy w rejonie Wraczy, Krzyżówki, Słabomierza, i Nowych Bud jest silnie zdegradowany i zmieniony antropogenicznie pod względem jakości potencjalnych siedlisk roślinnych z uwagi na lokalizację w tym rejonie znacznych obszarów powierzchniowej eksploatacji kruszyw mineralnych oraz terenów użytkowanych rolniczo. Pomimo tego cała północna i środkowa część gminy, należąca do Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki, stanowi niewątpliwie wysokiej wartości walor florystyczno-faunistyczny.

Pod względem regionalizacji faunistycznej (A.S. Kostrowickiego - Atlas RP, 1993) obszar Gminy Radziejowice znajduje się w centralnej części Okręgu Środkowopolskiego i w centralnej części podokręgu Wielkopolsko-Podlaskiego. Walory terenu w aspekcie faunistycznym są nikłe w części północnej, zaś w części środkowej teren gminy położony w obrębie potencjalnych ciągów ekologicznych i ważnych dróg migracji fauny i awifauny, zaliczony dodatkowo do krajowego systemu obszarów chronionych - Wielkoprzestrzenne Systemy Obszarów Chronionych (WSOCH).

#### **2.7.8. Ochrona przyrody i krajobrazu**

Obszary prawnie chronione na terenie gminy Radziejowice zajmują 6 000 ha, tj. 74,9% ogólnej powierzchni gminy.

##### **Parki krajobrazowe:**

Istotna wartość przyrodnicza zwartych kompleksów leśnych, które zajmują środkową część gminy Radziejowice, zróżnicowany kulturowo krajobraz rolniczy występujący na krawędzi Wysoczyzny Rawskiej, w którym dominuje mozaika pól uprawnych, sadów owocowych, niewielkich obszarów leśnych, zagajników oraz łęgów przystumykowych nad rzeczkami oraz wybitne walory urbanistyczno-przyrodnicze oraz historyczno-kulturowe, stały się podstawą projektowanego do utworzenia (m.in. na terenie powiatu żyrardowskiego gmina Radziejowice i gmina Mszczonów) Parku Krajobrazowego im. Józefa Chełmońskiego.

##### **Obszary chronionego krajobrazu:**

Bolimowsko-Radziejowicki Obszar Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki – utworzony w 1997 roku, o łącznej powierzchni 25 753 ha, utworzony dla ochrony cennych krajobrazowo dolin Pisi Gagoliny, Pisi Tuczej i Okrzeszy, terenów dolinnych, kompleksów leśnych, licznych jazów młyńskich oraz rozlewisk, zapewniając utrzymanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych.



W rozległy system ochrony krajobrazu została włączona niemal cała północna i środkowa część gminy Radziejowice (57,73 km<sup>2</sup>, co stanowi aż 72,11% powierzchni gminy).

W strukturze użytkowania gruntów Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie gminy Radziejowice dominują głównie użytki rolne – 5 387 ha, lasy - 1 930 ha oraz wody powierzchniowe – 38,4 ha.

### Rezerваты przyrody

Zajmują one powierzchnię 51,3 ha gminy, i jest to:

Rezerwat „Dąbrowa Radziejowska” - leśny, o powierzchni 51,3 ha, dla ochrony świetlistej dąbrowy z gatunkami chronionymi w runie, ze wspaniałym 80-letnim drzewostanem dwóch gatunków dębów (szypułkowym i bezszypułkowym). Powstał w 1984 roku.

Tabela 24 Rejestr pomników przyrody Wojewody Mazowieckiego Kwerenda

Id	Nr starodrzew	Gmina	Miejsco-wość	Gatunek	Adres pomnika	Właściciel/blizsza lokalizacja
1612	38/29	Radziejowice	Adamów	lipa drobnolistna		p. Andrzej Siwiec
1613	38/29	Radziejowice	Adamów	świerk pospolity		p. Andrzej Siwiec
1614	37/29	Radziejowice	Adamów	buk pospolity		p. Andrzej Siwiec
1615	36/29	Radziejowice	Adamów	jesion wyniosły		p. Andrzej Siwiec
1616	35/29	Radziejowice	Adamów	klon pospolity		p. Andrzej Siwiec
1617	34/29	Radziejowice	Adamów	grab pospolity		p. Andrzej Siwiec
1618	33/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy		p. Andrzej Siwiec
1619	32/29	Radziejowice	Adamów	lipa holenderska		p. Andrzej Siwiec
1620	31/29	Radziejowice	Adamów	lipa holenderska		p. Andrzej Siwiec
1621	30/29	Radziejowice	Adamów	lipa holenderska		p. Michał Nowak
1622	29/29	Radziejowice	Adamów	gledicja trócierniowa		p. Michał Nowak
1623	28/29	Radziejowice	Adamów	topola kanadyjska	Brzozokalska 54	p. Maciej Zbijewski/ ok. 3 m w kierunku pn. znajduje się budynek mieszkalny
1624	27/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Leśna/ Brzozowa	p. Florjan Maniecki /skarpa doliny rz. Ruczaj, teren zadrzewiony, porośnięty trawą
1625	26/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Leśna (bez nr)	p. Anna i Zbigniew Potuszyński/ skarpa doliny rz. Ruczaj, teren zadrzewiony, porośnięty trawą
1626	25/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Leśna 7	p. Leokadia i Roman Horodyński/ skarpa doliny rz. Ruczaj, teren zadrzewiony, porośnięty trawą
1627	24/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Sosnowa (bez nr)	p. Antonina Czachórska/ skarpa doliny rz. Ruczaj
1628	23/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Sosnowa (bez nr)	p. Pasławscy/ skarpa doliny rz. Ruczaj/ teren zadrzewiony, porośnięty trawą
1629	22/29	Radziejowice	Adamów	kasztanowiec pospolity	Brzozokalska 2	p. Andrzej Siwiec/ ok. 2 m w kierunku pd. znajduje się furka wejściowa na teren posesji
1630	21/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Brzozokalska 2	p. Andrzej Siwiec/ skarpa doliny rz. Tuczna
1631	20/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Brzozokalska 2	p. Andrzej Siwiec/ skarpa doliny rz. Tuczna
1632	19/29	Radziejowice	Korytów	dąb szypułkowy		właśc. Skarb Państwa, zarządca Zarząd Dróg w Rawie Maz./ droga nr 717, ok. 12 m w kierunku pd.-wsch. Znajduje się betonowa wiata przystanku PKS
1633	18/29	Radziejowice	Radziejowice	klon pospolity		Parafia Kościoła Rzymsko-Katolickiego w Radziejowicach/ cmentarz grzebalny, ok. 2 m w kierunku pn. znajduje się mur ogrodzeniowy
1634	17/29	Radziejowice	Radziejowice	miłorząb dwukłapowy		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski
1635	16/29	Radziejowice	Radziejowice	modrzew europejski		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ na skarpie zbiornika wodnego, park dworski
1636	15/29	Radziejowice	Radziejowice	modrzew europejski		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski
1637	14/29	Radziejowice	Radziejowice	lipa drobnolistna		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa

						Kultury i Sztuki/ park dworski, skraj lasu
1638	13/29	Radziejowice	Radziejowice	kasztanowiec pospolity		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1639	12/29	Radziejowice	Radziejowice	kasztanowiec pospolity		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1640	11/29	Radziejowice	Radziejowice	modrzew europejski		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1641	10/29	Radziejowice	Radziejowice	lipa drobnolistna		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1642	9/29	Radziejowice	Radziejowice	olsza czarna		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1643	8/29	Radziejowice	Radziejowice	olsza czarna		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1644	7/29	Radziejowice	Radziejowice	jesion wyniosły		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1645	6/29	Radziejowice	Radziejowice	jesion wyniosły		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1646	5/29	Radziejowice	Radziejowice	grab pospolity		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1647	4/29	Radziejowice	Radziejowice	olsza czarna		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1648	3/29	Radziejowice	Radziejowice	sosna wejmutka		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1649	1/29	Radziejowice	Radziejowice	jesion wyniosły		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, w odl. ok. 10 m w kierunku zach. Znajduje się narożnik
1650		Radziejowice	Radziejowice	lipa drobnolistna (szt. 112); jesion wyniosły; domieszkowo: kasztanowce, klony, wierzby, lipy szerokolistne; grusze	Sienkiewicza – okolice (Aleja Akacyjowa)	właśc. Skarb Państwa (niekomunaliz.); użytkownik i zarządca – Gmina w Radziejowicach; odc. I- Radziejowice-Parcele, dł. ok. 700 m; odc. II

## Obszar NATURA 2000

Na terenie gminy obszarem Natura 2000 jest PLH140003 Dąbrowa Radziejowska. Projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SOO) decyzją KE z roku 2007 wpisany został na listę obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (status obszaru należy tym samym rozpatrywać jako normalnego, pełnoprawnego obszaru SOO).

Obszar ten znajduje się na północnych krańcach Wysoczyzny Rawskiej. Porasta go dobrze wykształcony las dębowy (drzewostan w wieku 65-75 lat). Jest to las słabo zwarty, stąd do dna dociera znaczna ilość światła. Skąpo rozwinięte poszycie tworzą takie gatunki jak: jarzębina, głóg jednoszyjkowy, kruszyna, leszczyna, wiciokrzew, suchodrzew oraz podrosty drzew. Występuje bardzo bujna i wielogatunkowa warstwa runa tworzona przez rośliny światło- i ciepłolubne. Stwierdzono tu występowanie 190 gatunków roślin naczyniowych.

Główną funkcją obszaru jest ochrona siedliska dąbrowy świetlistej z chronionymi i zagrożonymi gatunkami roślin naczyniowych w runie (siedlisko to zajmuje ponad 90% powierzchni obszaru). Występuje tu tylko jedno siedlisko wymienione w Załączniku i Dyrektywy Rady 92/43/EWG.:

- 91I0 – Ciepłolubne dąbrowy (*Quercetalia pubescenti – petraeae*)

Na obszarze nie stwierdzono występowania żadnych gatunków ptaków wymienionych w Załączniku i Dyrektywy Rady 79/409/EWG, ani innych ważnych regularnie występujących ptaków migrujących (nie wymienionych w Załączniku i Dyrektywy Rady 79/409/EWG) oraz gatunków zwierząt (poza ptakami) i roślin wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Obszar ten jest w całości własnością Skarbu Państwa (Lasy Państwowe) i jest częścią Bolimowsko-Radziejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Znajduje się również w granicach rezerwatu Dąbrowa Radziejowska.

Zagrożeniem dla tego obszaru jest „postępujące zanikanie tradycyjnego użytkowania łąk i pastwisk i w związku z tym silne rozprzestrzenianie się ziołorośli przy zmniejszaniu powierzchni łąk o dobrze wykształconym składzie gatunkowym. Zagrożeniem o charakterze ogólnym (regionalnym) jest postępujące osuszanie terenu (obniżanie poziomu wód gruntowych), co powoduje zanik zbiorowisk siedlisk wilgotnych” (na podstawie SDF dla tego obszaru).

Granice obszaru PLH140003 Dąbrowa Radziejowska pokrywają się z granicami rezerwatu „Dąbrowa Radziejowska”. Jest to leśny, o powierzchni 51,3 ha, utworzony dla ochrony świetlistej dąbrowy z gatunkami chronionymi w runie, ze wspaniałym 80-letnim drzewostanem dwóch gatunków dębów (szypułkowym i bezszypułkowym). Rezerwat utworzono w 1984 roku.

Na około 3 km na zachód od granicy gminy Radziejowice w gminie Puszcza Mariańska zlokalizowany jest obszarem Natura 2000, jest obszar siedliskowy PLH140053 Łąki Żukowskie. Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 10.01.2011 r. został on wpisany na listę obszarów mających znaczenie dla wspólnoty (status obszaru należy tym samym rozpatrywać jako normalnego, pełnoprawnego obszaru SOO). Został on utworzony w celu ochrony najlepiej wykształconych w tej części Mazowsza zbiorowisk łąk wilgotnych i świeżych wraz z występującymi tu rzadkimi gatunkami roślin (m.in. pełnik europejski, gółka długoostrogowa, goździk pyszny, podkolan biały i centuria tysięcznik), a także zwierząt związanych z tymi siedliskami.

Obszar ma postać dwóch odrębnych kompleksów z dominującą rolą pól ornych i ugorów oraz zbiorowiskami łąkowymi, jako subdominantem. Krajobraz uzupełniony jest śródpolnymi i wilgotnymi lasami i zaroślami. Cały teren przecinają liczne, małe cieki wodne i dawne tereny podmokłe, które dziś uległy osuszeniu wskutek przeprowadzonej melioracji.

Na obszarze występują cztery siedliska wymienionych w Załączniku i Dyrektywy Rady 92/43/EWG:

- 6410 – Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (*Molinion*),
- 6430 – Ziołorośla górskie (*Adenostylion alliariae*) i ziołoroślą nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*),
- 6510 – Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*),
- 91E0 - Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, olsy źródłiskowe)
- Ostatnie z wymienionych siedlisk ma status siedliska priorytetowego, jednak na omawianym obszarze płaty tego siedliska występują w stopniu nieistotnym (stopień D w ocenie reprezentatywności i jedynie 1,4% pokrycia obszaru przez to siedlisko).

Na obszarze stwierdzono także wiele gatunków ptaków wymienionych w Załączniku i Dyrektywy Rady 79/409/EWG, takich jak m.in. zimorodek zwyczajny, błotniak stawowy, dzierzba gąsiorek, derkacz, świergotek polny, podróżniczek, bocian biały, orlik krzykliwy, żuraw zwyczajny. Ponadto stwierdzono tu następujące gatunki zwierząt (poza ptakami) wymienione w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG: Bóbr europejski, Traszka grzebieniasta, Kumak nizinny, Modraszek telejus, Modraszek nausitous. Podstawowym zagrożeniem w przypadku omawianego obszaru Natura 2000 jest postępujące zanikanie tradycyjnych sposobów użytkowania łąk i pastwisk, powodujące

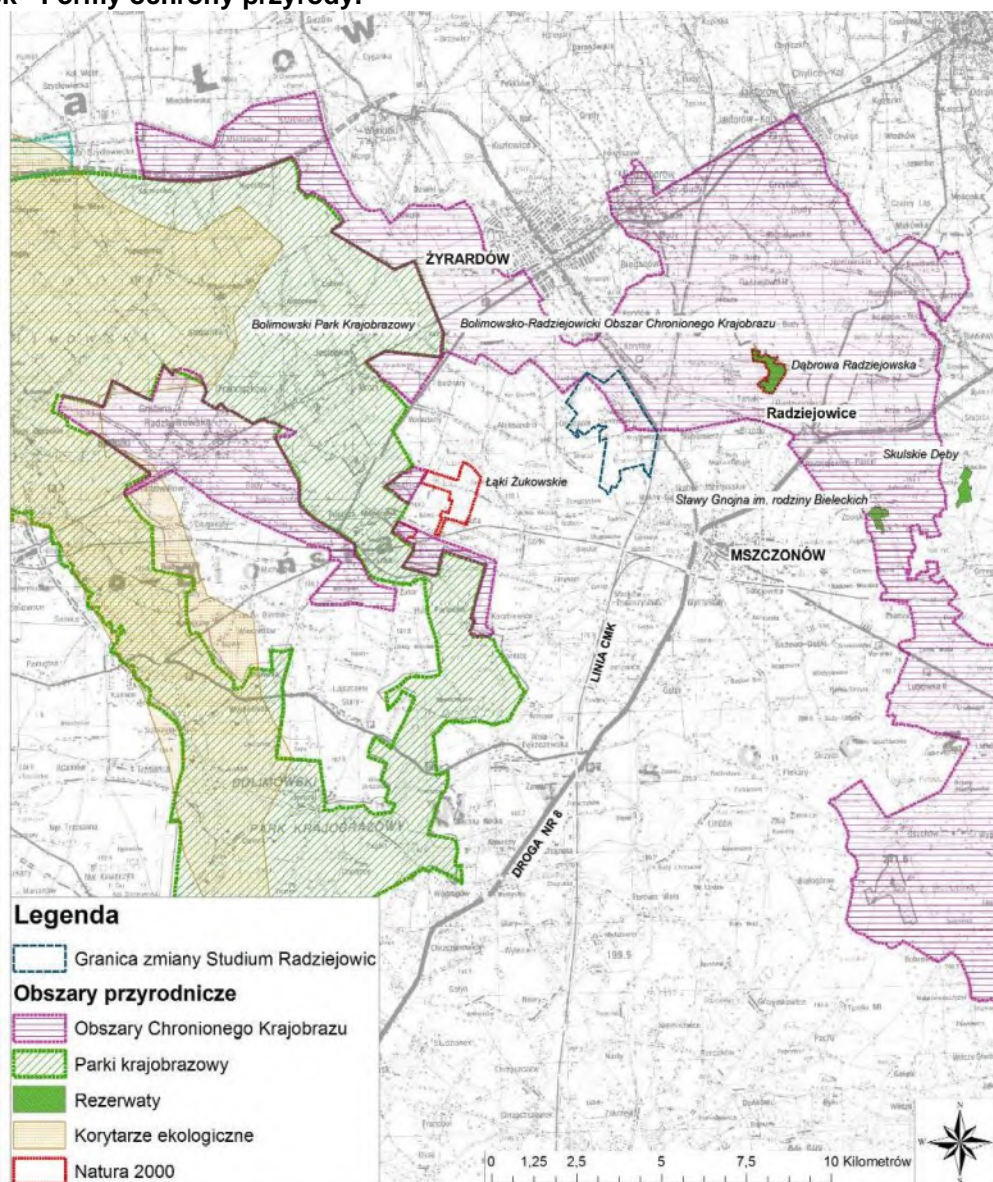


niekorzystne zmiany w składzie gatunkowym i zarastanie terenu. Zagrożeniem o charakterze ogólnym jest obniżanie poziomu wód gruntowych, co powoduje zanik zbiorowisk siedlisk wilgotnych.

### Korytarze ekologiczne

Przez analizowany teren nie przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym. Najbliżej analizowanego terenu przebiega ponadregionalny korytarz ekologiczny KE Dolina Wisły – Dolina Pilicy, łączący w spójną sieć obszary Natura 2000. Jest on położony ok. 8 km na zachód od analizowanego terenu. Ciągnie się od doliny Wisły przez lasy Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i dolinę Rawki do doliny Pilicy.

### Rysunek - Formy ochrony przyrody.



### Aleje drzew:

- lipowa – 700 m, Radziejowice Parcel,
- jesionowa – 400 m, Radziejowice, od zachodniej strony parku pałacowego, lipowa – 300 m, Radziejowice, droga przed pałacem,

- lipowo-kasztanowo-klonowa – 300 m, Radziejowice, wzdłuż drogi do kościoła, lipowa jednostronna – 230 m. Radziejowice, przy starym trakcie warszawskim.

**Głazy narzutowe:**

- gład narzutowy - gnejs (1974 r.) o wymiarach 8,0 x 1,5 m, w miejscowości Budy Mszczonowskie.

**Parki podworskie:**

- Zespół dworski w Kukłowie Radziejowickiej o powierzchni 3,0 ha z XIX w.
- Zespół pałacowy w Radziejowicach (I) o powierzchni 21,0 ha z XVII – XVIII wieku,
- Zespół dworski w Radziejowicach (II) o powierzchni 3,0 ha z XVIII wieku.

Obszar gminy Radziejowice nie wchodzi w granice elementów Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET – Polska, która stanowi część składową Europejskiej Sieci Ekologicznej „ECONET”. Najbliższym gminie położony jest w odległości około 8 km na zachód, obszar 11 K – sieci krajowej – Puszczy Bolimowskiej.

## **2.8. Główne źródła zagrożeń środowiska**

### **2.8.1. Zagrożenia wód podziemnych i powierzchniowych**

Główne przyczyny zanieczyszczenia wód podziemnych są pochodzenia antropogenicznego i są różne w zależności od przeznaczenia terenu w obrębie danego ujęcia. Stopień zanieczyszczenia wód podziemnych w największym stopniu zależy od głębokości zalegania oraz izolacji poziomu wodonośnego od powierzchni terenu oraz od lokalizacji potencjalnego źródła zagrożeń. Najbardziej zanieczyszczone są wody gruntowe w obrębie czwartorzędowego poziomu wodonośnego, ze względu na dobre właściwości filtracyjne skał słabo izolujących poziom wodonośny stwarzający warunki do migracji zanieczyszczeń.

Główne przyczyny zanieczyszczenia wód podziemnych to:

- zanieczyszczenia obszarowe pochodzenia rolniczego, w tym niewłaściwe stosowanie nawozów sztucznych, organicznych i środków ochrony roślin (niedostosowane terminy i dawki nawożenia), brak płyt gnojowych itp.
- brak właściwego systemu ujmowania i odprowadzania ścieków (nieszczelne zbiorniki bezodpływowe, wylewanie nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi),
- deponowanie odpadów w miejscach do tego nieprzeznaczonych (bezpośrednio na ziemi, w ciekach wodnych itp.),
- zanieczyszczenia pochodzenia przemysłowego, w tym nieszczelne zbiorniki paliw i innych substancji, awarie przemysłowe itp.

Zanieczyszczenie wód powierzchniowych jest wypadkową wielu czynników, z których najważniejsze to warunki naturalne oraz czynniki antropogeniczne. Istnieje znaczne zróżnicowanie skali i źródeł zagrożeń na terenach wiejskich i miejskich.

Główne źródła zanieczyszczenia środowiska wodnego w gminie Radziejowice to:

- emisja nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych lub do ziemi, która wynika głównie z niedostosowania długości sieci kanalizacyjnej do faktycznych potrzeb gminy w tym zakresie. Gmina Radziejowice nie posiada na swoim terenie komunalnej oczyszczalni ścieków. Gmina jest nieskanalizowana, podczas gdy długość sieci wodociągowej wynosi 59 km. Gmina planuje swoje ścieki odprowadzić do komunalnej oczyszczalni ścieków w Żyrardowie. Zrzut ścieków z oczyszczalni jest skoncentrowany i odbywa się punktowo kolektorami, spływ zanieczyszczeń z terenów wiejskich następuje na całej długości odbiornika pogarszając stan ich czystości już w odcinkach źródłowych.
- spływy powierzchniowe, obciążone dużymi ładunkami zanieczyszczeń organicznych powodującymi zanieczyszczenie wód powierzchniowych związkami biogennymi. Jest to

wynikiem niewłaściwego stosowania nawozów organicznych i sztucznych. Powyższy zespół zagrożeń doprowadza do nadmiernego wzbogacenia wód w substancje biogenne. Przeżyźnienie wód powoduje nadmierny rozwój organizmów, a ich masowy rozkład obniża parametry biochemiczne wód. Stały dopływ ścieków powoduje degradację wód powierzchniowych, już w odcinkach źródłowych.

- deponowanie odpadów (tzw. „dzikie wysypiska”) w ciekach wodnych oraz na powierzchni terenu.

Najczęściej o niskiej jakości wód oprócz zanieczyszczenia bakteriologicznego, decyduje duży stopień ich eutrofizacji, spowodowany obecnością związków fosforu i azotu (głównie azotynowego), rzadziej innych parametrów.

Odbiornikiem ścieków odprowadzanych na terenie Gminy Radziejowice jest rzeka Pisia – Gągolina. Odprowadzane są do niej ścieki z oczyszczalni zakładowych. Ich wykaz przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 25 Oczyszczalnie ścieków w gminie Radziejowice

L.p.	Nazwa właściciela	Miejscowość	Przepustowość (m <sup>3</sup> /dobę)	Rodzaj oczyszczalni	Pozwolenie wodnoprawne
1.	Dom Pomocy Społecznej w Hamerni	Tartak	25	zakładowa	OS.VIII/6223/03/02: 11.06.2002 Starosta Żyrardowski
2.	Dom Pracy Twórczej	Radziejowice	25	zakładowa	OS.VIII/6223/10/01: 11.06.2002 Starosta Żyrardowski
3.	Fabryka Ceramiki Budowlanej Wacław Jopek sp. z o.o.	Radziejowice	50	zakładowa	OS.I.6210/24/99/2000: 16.02.2000 Starosta Żyrardowski

W miejscowościach pozostających poza publicznymi systemami kanalizacji sanitarnej możliwe jest stosowanie indywidualnych rozwiązań oczyszczania ścieków przy zastosowaniu wymogów ochrony środowiska (zbiorniki bezodpływowe, oczyszczalnie przydomowe)

### 2.8.2. Zagrożenia dla powietrza

Zmiany antropogeniczne składu atmosfery można zaklasyfikować do 3 grup:

- zmiany składu chemicznego, tzn. wprowadzanie do powietrza nowych składników gazowych,
- zanieczyszczenia mechaniczne (zapylenie),
- zanieczyszczenia energetyczne (głównie termiczne)

Na terenie gminy Radziejowice brak jest istotnych przemysłowych źródeł zanieczyszczenia powietrza. Emisja zanieczyszczeń jest głównie spowodowana uwalnianiem do atmosfery zanieczyszczeń pochodzenia energetycznego z palenisk domowych, głównie opalane węglem kamiennym. Podstawowe zanieczyszczenia to SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, pył. Źródłem emisji do powietrza są również stacje oraz drogi komunikacyjne. Wszystkie te źródła mają znaczenie lokalne i zaliczane są do tzw. emisji niskiej.

Zanieczyszczenia powietrza na terenie gminy szacowane są w wysokości:

- Pył zawieszony - 10 g/m<sup>3</sup>,
- Dwutlenek siarki - 8 g/m<sup>3</sup>,
- Dwutlenek azotu - 18 g/m<sup>3</sup>,
- Tlenek węgla - 500 g/m<sup>3</sup>.



### **2.8.3.      *Zagrożenia związane z transportem i poważne awarie***

Zagrożenia powodowane przez wszelkiego typu awarie infrastruktury technicznej stwarzające zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz katastrofy wywołane przez siły natury powodują konieczność prewencji i przeciwdziałania w celu zapewnienia bezpieczeństwa gminy.

Zgodnie z definicją „poważna awaria” – to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja powstała w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

Na terenie gminy Radziejowice mogą wystąpić zagrożenia:

- naturalne (powodzie, pożary, wichry, susze, gradobicia),
- zagrożenia cywilizacyjne (transport materiałów niebezpiecznych,
- awarie urządzeń przemysłowych i infrastruktury technicznej).

Transport jest poważnym źródłem zanieczyszczenia środowiska zarówno w skali lokalnej jak i globalnej. Jest on związany z emisją zanieczyszczeń do powietrza jak i zwiększeniem natężenia hałasu. w ostatnich latach w Polsce nastąpił gwałtowny rozwój transportu drogowego, prawie dwukrotnie wzrosła liczba prywatnych samochodów. Przez teren gminy Radziejowice przebiega droga krajowa nr 8 Warszawa – Katowice, nr 50 Sochaczew – Grójec oraz nr 759 Grodzisk Mazowiecki – Radziejowice. Drogi biegną głównie przez tereny mieszkalne o stosunkowo wysokim stopniu zaludnienia, co zwiększa zagrożenie dla mieszkańców (dotyczy to samego miasta). Szlaki drogowe obciążone są również transportem substancji niebezpiecznych, co może być źródłem poważnych awarii.

Wzrost ilości samochodów wiąże się również z powstawaniem ilości odpadów w skutek wycofywania z ruchu pojazdów już wyeksploatowanych.

Przez teren gminy przebiega linia Centralnej Magistrali Kolejowej Warszawa – Katowice. Tymi szlakami również odbywa się transport substancji niebezpiecznych.

Znaczącym zagrożeniem dla środowiska mogą być również zbiorniki magazynowe substancji znajdujące się na stacjach paliw oraz urządzenia techniczne w zakładach magazynujących lub stosujących w procesie produkcji toksyczne środki przemysłowe (amoniak, chlor, produkty ropopochodne).

Wymienione zagrożenia mogą w niesprzyjających warunkach przyjąć znamiona poważnych awarii o znacznym zasięgu.

### **2.8.4.      *Zagrożenie hałasem***

Ze względu na środowisko występowania możemy dokonać podziału hałasu na trzy podstawowe grupy:

- hałas w przemyśle (przemysłowy),
- hałas w pomieszczeniach mieszkalnych, użyteczności publicznej i terenach wypoczynkowych (komunalny),
- hałas od środków transportu (komunikacyjny).

Wojewódzkie inspektoraty ochrony środowiska prowadzą badania hałasu przemysłowego i komunikacyjnego natomiast badaniami hałasu komunalnego zajmują się wojewódzkie stacje sanitarno-epidemiologiczne. Ponadto zarządcy dróg winni prowadzić badania uciążliwości powodowane hałasem pochodzącym z dróg.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone są w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku (Dz. U. Nr 120, poz. 826).

### **Hałas przemysłowy:**

Poziomy hałasów przemysłowych kształtują się w sposób indywidualny dla każdego obiektu i zależą od zbioru maszyn i urządzeń hałasotwórczych, izolacyjności obudowy hal przemysłowych oraz prowadzonego procesu technologicznego.

Na terenie gminy Radziejowice występują źródła hałasu przemysłowego, jednak dla żadnego z podmiotów gospodarczych nie wydano decyzji o dopuszczalnym poziomie hałasu. w związku z tym WIOŚ nie prowadził żadnych pomiarów kontrolnych w tym zakresie. Ponadto dość istotnym źródłem hałasu mogą być obiekty usługowe (warsztaty mechaniki pojazdowej, blacharskie, ślusarskie, stolarskie itp.) oraz imprezy sezonowe (dyskoteki w terenie, ogródki piwne), o czym świadczą liczne interwencje od okolicznych mieszkańców.

Zakłady przemysłowe i warsztaty usługowe są źródłami hałasu o ograniczonym zasięgu oddziaływania, wpływają one na warunki klimatu akustycznego, jednakże wpływ ten ma charakter lokalny. Takie stacjonarne źródła hałasu mogą jednak powodować uciążliwość dla osób zamieszkujących w ich najbliższym sąsiedztwie i podlegają ciągłej presji tego zjawiska. Główną przyczyną związaną z występowaniem niekorzystnych warunków akustycznych powodowaną działalnością zakładów usługowych i przemysłowych są często błędne decyzje lokalizacyjne.

### **Hałas komunikacyjny:**

Dokuczliwym źródłem hałasu jest komunikacja drogowa. z uciążliwością akustyczną powodowaną przez komunikację spotykamy się również na terenie gminy. Problem ten dotyczy przede wszystkim terenów zlokalizowanych przy głównych drogach, w szczególności: drogi nr 8 (Warszawa – Katowice), nr 50 (Sochaczew – Grójec) oraz nr 759 (Grodzisk Mazowiecki – Radziejowice). Niewątpliwie dodatkową uciążliwością spowodowaną hałasem drogowym jest ciągłość jego występowania, zwłaszcza w ciągu dnia.

Z uwagi na wzrastającą liczbę pojazdów, a tym samym zwiększające się natężenie ruchu można przypuszczać, że na omawianym terenie będzie się utrzymywać tendencja wzrostowa uciążliwości akustycznej powodowanej ruchem samochodowym. z dyskomfortem akustycznym powodowanym przez komunikację drogową wiąże się również zła jakość nawierzchni dróg.

Na terenie gminy występuje również hałas kolejowy. Hałas ten związany jest z przebiegiem szlaków kolejowych przez teren gminy w tym centralnej magistrali kolejowej Warszawa – Katowice.

#### **2.8.5. Zagrożenia nadzwyczajne**

Rozpatrując możliwość wystąpienia zagrożeń nadzwyczajnych należy wziąć pod uwagę możliwość wystąpienia zagrożeń naturalnych (wichur, susz, gradobicia), oraz zagrożeń cywilizacyjnych (awarie podczas transportu materiałów niebezpiecznych Centralną Magistralą Kolejową, oraz drogami kołowymi, awarie urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności gazociągów i sieci elektroenergetycznych, pożary, katastrofy komunikacyjne, szczególnie na drogach o intensywnym ruchu).

W przypadku zmiany układu melioracyjnego na terenach zmieliorowanych (np. w wypadku zarośnięcia przez roślinność, lub zasypiania rowów możliwe jest wystąpienie podtopień. Należy brać pod uwagę fakt, że tereny podsiąkające – wzdłuż cieków wodnych mają nieodpowiednie warunki nośne i nie należy sytuować na nich budynków.

## **3. Podsumowanie – analiza SWOT**

Analiza SWOT jest to analiza słabych i mocnych stron, szans i zagrożeń dotyczących uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Analizę przeprowadzono dla wybranych, najważniejszych zagadnień. Za słabe i mocne strony uważa się istniejące uwarunkowania, za szanse i zagrożenia uważa się aktualne dążenia i potencjalnie możliwe uwarunkowania i zmiany, a także aktualne uwarunkowania, mogące ulec zmianom (np. cena gruntów). Zagadnienia dla których analiza SWOT wykazuje przewagę mocnych stron nad słabymi, lub przy równowadze słabych i mocnych stron przewagę liczby szans nad liczbą zagrożeń uważa się za zagadnienia rozwojowe.

Tabela 26 Podsumowanie – analiza SWOT

Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
<b>Rolnictwo</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- znaczna przewaga gruntów o niskiej bonitacji</li> <li>- przewaga ludności napływowej, niezwiązanej z rolnictwem</li> <li>- brak specjalizacji produkcji rolniczej</li> <li>- złe wyposażenie gospodarstw w maszyny rolnicze</li> <li>- mała liczba nowoczesnych gospodarstw rolnych</li> <li>- niska średnia wielkość gospodarstwa rolnego</li> <li>- słabe jakościowo gleby</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bliskość rynku zbytu</li> <li>- rynek wewnętrzny</li> <li>- tradycje rolnicze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spadek opłacalności produkcji rolnej</li> <li>- spadek liczby gospodarstw rolnych</li> <li>- spadek średniej wielkości gospodarstwa</li> <li>- spadek liczby pracujących w rolnictwie</li> <li>- wzrost udziału gospodarstw nie utrzymujących się z produkcji rolnej</li> <li>- wzrost zainteresowania innymi formami zainwestowania terenów wiejskich</li> <li>- brak jednostek odpowiedzialnych za doradztwo w zakresie prowadzenia działalności rolniczej oraz pozyskiwania funduszy unijnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- specjalizacja produkcji rolniczej</li> <li>- rozwój agroturystyki</li> <li>- możliwość pozyskania funduszy z dopłat unijnych</li> <li>- dobre warunki pod rozwój rolnictwa ekologicznego</li> </ul>
<b>Mieszkalnictwo</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna</li> <li>- niski udział zabudowy wielorodzinnej na terenie gminy</li> <li>- uciążliwości i ograniczenia budowlane związane z przebiegiem przez teren gminy tras szybkiego ruchu: nr 8 i nr 50 oraz linii kolejowej CMK</li> <li>- duże rozproszenie małych miejscowości na terenie gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ukierunkowanie gminy na szeroką rozbudowę mieszkalnictwa jednorodzinnego</li> <li>- dobrze rozwinięta sieć osadnicza</li> <li>- możliwość rozbudowania infrastruktury technicznej,</li> <li>- bliskość i łatwość dojazdu do Warszawy</li> <li>- rozwój aglomeracji warszawskiej</li> <li>- przewaga gruntów niskiej klasy bonitacyjnej, nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia</li> <li>- korzystne warunki gruntowo-wodne na dużej powierzchni gminy</li> <li>- polityka gminy sprzyjająca rozwojowi terenów mieszkaniowych</li> <li>- zainteresowanie zamieszkaniem na terenie gminy ludności napływowej, głównie z Warszawy,</li> <li>- walory krajobrazowe i kulturowe zachęcające do osiedlania się na terenie gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spadek zamożności społeczeństwa,</li> <li>- zmniejszenie możliwości inwestycyjnych</li> <li>- niekorzystne dla inwestorów prywatnych zmiany prawa: skomplikowanie procedur prawnych, wzrost podatku VAT na produkty budowlane</li> <li>- spadek atrakcyjności terenów podmiejskich w skutek procesu urbanizacji</li> <li>- zagrożenie wystąpieniem katastrof kolejowych i samochodowych w związku z ruchem pojazdów przewożących substancje i materiały niebezpieczne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- przystępne ceny gruntów</li> <li>- niedostateczna ilość mieszkań na rynku, wzrost potrzeb</li> <li>- potrzeba mieszkania w terenie otwartym, moda na „dom z ogródkiem”</li> <li>- stały wzrost liczby mieszkańców</li> <li>- migracja z terenów sąsiednich</li> <li>- rozwój systemów infrastruktury technicznej</li> <li>- działania gminy na rzecz rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego</li> </ul>
<b>Infrastruktura społeczna</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- niski stopień wyposażenia instytucjonalnego w sferze infrastruktury społecznej,</li> <li>- niespójność struktury społecznej: rozbieżność na ludność miejscową i ludność przyjeżdżającą,</li> <li>- brak publicznych placówek opieki medycznej</li> <li>- zły stan techniczny placówek oświatowych,</li> <li>- słabo rozwinięte zaplecze infrastruktury sportowej gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- silny scentralizowany ośrodek w Radziejowicach</li> <li>- obecność wielu podstawowych elementów infrastruktury społecznej</li> <li>- łatwość dojazdu do obiektów infrastruktury społecznej wyższego rzędu (dobra dostępność infrastruktury społecznej)</li> <li>- mocne zaplecze kulturalne gminy (pałac w Radziejowicach)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak dobrego rozpoznania potrzeb przyjeżdżających mieszkańców gminy,</li> <li>- braki w wyposażeniu placówek oświatowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inicjatywy oddolne: tworzenie prywatnych obiektów infrastruktury społecznej (takich jak żłobki, domy opieki, gabinety lekarskie)</li> <li>- wzrost popytu wraz ze wzrostem liczby mieszkańców</li> <li>- możliwość wsparcia finansowego z funduszy unijnych na cele oświatowe</li> <li>- stały rozwój kulturalny terenu gminy</li> </ul>

Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
<b>Rekreacja i turystyka</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak odpowiedniej bazy noclegowej w gminie,</li> <li>- brak odpowiedniej informacji turystycznej i działań promocyjnych,</li> <li>- mała liczba gospodarstw agroturystycznych,</li> <li>- niezadowalające zagospodarowanie turystyczne obszarów wybitnie atrakcyjnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tradycje letniskowe (wsie Adamów, Tartak Brzóski, Budy Nowe)</li> <li>- zespół zabytkowy w Radziejowicach o znaczeniu ponadlokalnym</li> <li>- korzystne warunki przyrodnicze,</li> <li>- brak poważnych źródeł zanieczyszczeń</li> <li>- korzystne położenie</li> <li>- liczne walory krajobrazowe i kulturowe,</li> <li>- turystyczny charakter obszaru gminy,</li> <li>- duża lesistość, głównie centrum gminy</li> <li>- występowanie na terenie gminy Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- moda na wyjazdy zagraniczne</li> <li>- niedostateczna przestrzeń publiczna</li> <li>- konkurencyjność okolicznych regionów</li> <li>- niebezpieczeństwa związane z kradzieżami i włamaniami na tereny działkowe,</li> <li>- uciążliwości związane z przebiegiem przez teren gminy głównych szlaków komunikacyjnych</li> <li>- brak sprecyzowanego programu promocji gminy</li> <li>- rozrost aglomeracji warszawskiej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachowanie najcenniejszych terenów rekreacyjnych</li> <li>- wzrost zainteresowania agroturystyką</li> <li>- wzrost zainteresowania Mazowszem</li> <li>- moda na osiedlanie się na wsiach</li> <li>- wzrost liczby inwestycji usługowych towarzyszących turystyce i rekreacji</li> <li>- powstanie Parku Krajobrazowego im. J. Chelmońskiego</li> <li>- tendencja rozwoju turystyki rowerowej i usług związanych z jej obsługą</li> <li>- planowany park rozrywki z zapleczem hotelowym, gastronomicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną</li> </ul>
<b>Przemysł i usługi</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- niska atrakcyjność lokalizacji nowych działalności gospodarczych</li> <li>- niska udział produkcji i transportu</li> <li>- słabo wykształcona ludność aktywna zawodowo</li> <li>- brak dużych zakładów oferujących duża ilość miejsc pracy</li> <li>- niestabilność rynku</li> <li>- brak działań promocyjnych gminy</li> <li>- niskie wyposażenie terenu gminy w infrastrukturę techniczną</li> <li>- brak terenów pod działalność przemysłową</li> <li>- turystyczny charakter gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dogodne położenie przy trasach tranzytowych i linii kolejowej</li> <li>- bliskość aglomeracji warszawskiej</li> <li>- bliski rynek zbytu</li> <li>- duża przedsiębiorczość lokalnych mieszkańców</li> <li>- korzystna struktura wiekowa ludności</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kolizje z innymi rodzajami inwestycji</li> <li>- niekorzystny wpływ niektórych rodzajów inwestycji na środowisko</li> <li>- uciążliwości związane z przeznaczaniem nowych terenów pod przemysł i usługi</li> <li>- niezadowolenie społeczne i różne opinie społeczności lokalnej</li> <li>- brak sprecyzowanego programu promocji gminy</li> <li>- brak zaplecza finansowego gminy na działania w zakresie lokalizowania nowych działalności gospodarczych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dobre warunki dla lokalizacji nieuciążliwego przemysłu wzdłuż dróg krajowych</li> <li>- szybki rozwój gospodarczy aglomeracji warszawskiej</li> <li>- zainteresowanie inwestorów lokalizowaniem inwestycji na terenach o niższych kosztach prowadzenia działalności</li> <li>- duży potencjał terenów gminy</li> <li>- możliwość dofinansowywania projektów z Europejskich Funduszy Strukturalnych</li> </ul>
<b>Gospodarka leśna</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zanieczyszczenia lasów odpadami z gospodarstw indywidualnych, tzw. „dzikie wysypiska śmieci”</li> <li>- zanieczyszczenie lasów spowodowane przebiegiem przez teren gminy szlaków szybkiego ruchu kołowego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duże powierzchnie leśne, występujące w zwartych obszarach</li> <li>- znaczne kompleksy lasów państwowych prowadzących zorganizowaną politykę leśną</li> <li>- powierzchnie leśne znajdujące się w granicach Obszaru Chronionego krajobrazu</li> <li>- występujące na terenie gminy różnorodne formy ochrony gatunkowej drzew (rezerwat przyrody, aleje drzew, pojedyncze drzewa)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zanieczyszczenia i zaśmiecenia lasów</li> <li>- intensywna gospodarka mieszkaniowa</li> <li>- zwiększające się natężenie ruchu kołowego na terenie gminy</li> <li>- nadmierna eksploatacja turystyczna najcenniejszych obszarów leśnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proekologiczna gospodarka leśna</li> <li>- ochrona gatunkowa drzewostanu</li> <li>- tworzenie parków leśnych w lasach o dużej odporności na użytkowanie turystyczne</li> <li>- wprowadzanie zalesień i doleśień łączących</li> <li>- projektowany na terenie gminy Park Krajobrazowy im. J. Chelmońskiego</li> </ul>
<b>Rozwój komunikacji i infrastruktury</b>			

<b>Słabe strony</b>	<b>Mocne strony</b>	<b>Zagrożenia</b>	<b>Szanse</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozproszona sieć osadnicza</li> <li>- zły stan nawierzchni dróg niższych kategorii</li> <li>- brak bezkolizyjnych węzłów wzdłuż drogi krajowej nr 8</li> <li>- mały odsetek segregacji odpadów stałych</li> <li>- brak oczyszczalni ścieków na terenie gminy</li> <li>- niewystarczające wyposażenie terenów zurbanizowanych w wodociąg, kanalizację, gaz, energię, łącza telefoniczne/informatyczne</li> <li>- wysypisko śmieci wyeksploatowane w 80%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- położenie w strefie metropolitalnej Warszawy</li> <li>- dobrze rozwinięta sieć dróg</li> <li>- rozwijająca się sieć wodociągowa</li> <li>- dogodne połączenia w regionie</li> <li>- atrakcyjność lokalizacyjna wielu miejscowości</li> <li>- duża dostępność obszarowa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak odzewu ze strony mieszkańców na inicjatywę rozbudowy infrastruktury technicznej</li> <li>- wysokie koszty założenia instalacji</li> <li>- wyczerpująca się eksploatacja wysypiska śmieci</li> <li>- wzrastające natężenie ruchu kołowego na wszystkich drogach</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duże zainteresowanie inwestorów</li> <li>- systematyczny wzrost liczby inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej</li> <li>- zauważalny spadek kosztów po przyłączeniu do mediów zbiorczych</li> <li>- możliwość pozyskania preferencyjnych środków na infrastrukturę związaną z poprawą stanu środowiska oraz możliwość korzystania z kredytów, dotacji, środków z funduszy celowych dla stymulowania rozwoju gminy</li> </ul>
<b>Ochrona środowiska przyrodniczego</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- niezadowalający stan czystości wód powierzchniowych</li> <li>- zanieczyszczenia komunikacyjne</li> <li>- brak monitoringu oraz nie prowadzenie segregacji śmieci na wysypisku śmieci w Ślabomierzu-Krzyżówce</li> <li>- zanieczyszczenia obszaru gminy w postaci tzw. „dzikich wysypisk śmieci”</li> <li>- zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych pochodzenia antropogenicznego</li> <li>- uciążliwości akustyczne spowodowane hałasem komunikacyjnym</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duże zwarte kompleksy leśne stanowiące cenne ekosystemy</li> <li>- istniejące liczne zadrzewienia śródpolne, oraz zadrzewienia i łąki wzdłuż cieków wodnych stanowiące korytarze ekologiczne oraz aleje drzew</li> <li>- wysoki udział (75%) obszarów prawnie chronionych w powierzchni gminy ogółem</li> <li>- występujące liczne formy ochrony przyrody, m.in. Bolimowsko-Radziejowski Obszar Chronionego Krajobrazu, Rezerwat „Dąbrowa Radziejowska”, aleje drzew, zespoły parkowe, ciągi ekologiczne</li> <li>- częściowa segregacja odpadów komunalnych w gospodarstwach domowych,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niekorzystne zwyczaje ludności tak rodzimej jak i napływowej (wywóz śmieci do lasu, zanieczyszczanie wód powierzchniowych, nieszczelne szamba itp.)</li> <li>- silna presja aglomeracji warszawskiej</li> <li>- brak doraźnych korzyści finansowych z ochrony terenów ciągów ekologicznych</li> <li>- wzrost natężenia ruchu tranzytowego przez teren gminy</li> <li>- pogarszający się stan wód powierzchniowych</li> <li>- duże obciążenie turystyczne terenów atrakcyjnych pod względem wartości naturalnego środowiska przyrodniczego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wzrost świadomości mieszkańców</li> <li>- projektowany rozwój kanalizacji, a tym samym zmniejszenie ilości ścieków odprowadzanych nielegalnie do wód gruntowych, cieków wodnych i rowów</li> <li>- projektowany Park Krajobrazowy im. J. Chelmońskiego,</li> <li>- przeznaczenie korzyści finansowych z turystyki na poprawę i ochronę środowiska przyrodniczego</li> <li>- propozycja włączenia części kompleksu leśnego z rezerwatem „Dąbrowa Radziejowska” w sieć Natura 2000</li> </ul>
<b>Ochrona dóbr kultury i zabytków</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wpływ czynników zewnętrznych powodujących</li> <li>- Ograniczenia sposobu korzystania z zabytku takie jak. uciążliwości komunikacyjne</li> <li>- (hałas, zanieczyszczenie środowiska).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dobrze rozpoznane zasoby środowiska kulturowego</li> <li>- bardzo dobry stan zachowania większości obiektów</li> <li>- bardzo dobrze opisane obiekty</li> <li>- liczne i bardzo atrakcyjne obiekty wpisane do rejestru zabytków lub będących w ewidencji konserwatorskiej</li> <li>- liczne stanowiska archeologiczne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duże koszty utrzymania obiektów zabytkowych</li> <li>- wymagane regularne czynności konserwatorskie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- możliwość promocji gminy i pozyskania sponsorów</li> <li>- zwiększenie atrakcyjności turystycznej terenu gminy</li> <li>- wzrost zainteresowania dobrami polskiej kultury przez turystów, w szczególności zagranicznych</li> </ul>
<b>Rozwój gospodarczy</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- mała liczba podmiotów gospodarczych</li> <li>- niestabilność lokalnego rynku</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bliskość Warszawy</li> <li>- położenie przy szlaku komunikacyjnym o znaczeniu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pospieszny, chaotyczny rozwój prowadzący do narastania konfliktów</li> <li>- lokalizowanie inwestycji uciążliwych, nie przysparzających gminie zysków</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- otwartość na zmiany</li> <li>- duży potencjał terenów</li> </ul>



Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak jednolitego zasobu gruntów inwestycyjnych</li> <li>- brak klarownego programu działań pozyskiwania nowych inwestorów</li> <li>- brak wyposażenia potencjalnych terenów inwestycyjnych w podstawowe urządzenia infrastruktury społecznej</li> <li>- brak układu komunikacyjnego łączącego tereny inwestycyjne z głównymi trasami</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- europejskim, oraz przy wielkiej obwodnicy Warszawy</li> <li>- duży udział inwestorów indywidualnych</li> <li>- wysoki poziom przedsiębiorczości</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rekompensujących straty walorów środowiska</li> <li>- mało skuteczna polityka gminy dotycząca działań promocyjnych</li> <li>- duża konkurencja wśród gmin ościennych</li> <li>- brak odpowiednio wykwalifikowanej kadry pracowniczej</li> <li>- brak zaplecza naukowo-technicznego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- szybki rozwój ekonomiczny Mazowsza, w szczególności okolic Warszawy</li> <li>- wykonanie wyjazdu z terenów inwestycyjnych na drogę nr 8</li> <li>- występowanie na obszarze gminy fragmentów istniejącej obwodnicy Mszczonowa oraz projektowanej obwodnicy Żyrardowa</li> </ul>
Demografia i zatrudnienie			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- niski poziom wykształcenia mieszkańców gminy</li> <li>- duże bezrobocie, zwłaszcza wśród mężczyzn</li> <li>- długi okres poszukiwania pracy</li> <li>- nisko wykwalifikowana siła robocza</li> <li>- zdecydowana większość mieszkańców gminy pracuje poza jej terenami</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wzrost populacji gminy</li> <li>- korzystna struktura demograficzna, duży udział ludności w wieku szkolnym i produkcyjnym</li> <li>- korzystny rynek pracy spowodowany bliskością aglomeracji warszawskiej oraz okolicznych miast</li> <li>- dodatnie saldo migracji w przeważającej części gminy,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niska dynamika przyrostu nowych miejsc pracy</li> <li>- konkurencyjność rynków pracy z poza terenu gminy</li> <li>- odpływ siły roboczej</li> <li>- dynamiczny wzrost bezrobocia wśród mężczyzn</li> <li>- brak napływu dużych inwestorów oferujących nowe miejsca pracy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozwój efektywnego szkolnictwa</li> <li>- prężny rozwój gospodarczy połączony z powstawaniem nowych miejsc pracy</li> <li>- opracowanie lokalnego programu przeciwdziałaniu bezrobociu</li> <li>- opracowanie programu szkoleń, podnoszenia i zmian kwalifikacji zawodowych</li> </ul>

Podsumowując, gmina Radziejowice to gmina o dużym potencjale przyrodniczym i gospodarczym, ale również istotnej funkcji mieszkaniowej dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej jak i samej gminy. Ważnymi atutami gminy jest jej położenie w obszarze największych wpływów aglomeracji warszawskiej, dobre skomunikowanie z Warszawą i innymi ważnymi ośrodkami przez drogi krajowe nr 8 i nr 50, lokalne zasoby naturalne. Strategicznym miejscem dla przyszłego rozwoju gospodarczego jest skrzyżowanie dróg we wsi Słabomierz.

Ważnym uwarunkowaniem gminy jest również dobry stan jej środowiska przyrodniczego i duże walory krajobrazowe oraz obecność obszarów cennych przyrodniczo, co dowodzi objęcie ich prawną formą ochrony przyrody. Walory umacnia występowanie zabytkowych dworów i pałaców z parkami podworskimi wyróżniający się wśród nich mikroklimat i zabytki Radziejowic oraz sprzyjający rekreacji i wypoczynkowi zbiornik wodny we wsi Tartak, jak i tereny go otaczające.

Szansą rozwoju jest planowana strefa aktywności gospodarczej rozciągająca się od obwodnicy Żyrardowa w ciągu drogi krajowej nr 50 aż do południowej granicy gminy Mszczonów. Strefie tej planuje się budowę parku turystyki, rekreacji, wypoczynku, parku edukacyjno – tematycznego, naukowo – technologicznego oraz centrum kongresowo – konferencyjnego z zapleczem hotelowym, gastronomicznym, z obsługą techniczną terenu, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją w północno zachodniej części gminy. Lokalizacja w/w inwestycji przyczyni się do dalszego rozwoju gospodarczego gminy i okolicznych terenów.

Słabą stroną jest wciąż niskie wyposażenie terenów wiejskich w infrastrukturę techniczną, zwłaszcza w brakującą na tych terenach kanalizację sanitarną. Gminę cechują również niskie klasy bonitacyjne gleb przy niekorzystnej strukturze gospodarstw oraz odłogowane, stanowią niekorzystne uwarunkowania dla rozwoju rolnictwa, lub jego dalszej intensyfikacji.

Aby właściwie spełnić cel Studium, jakim jest wyznaczenie właściwej polityki przestrzennej dla gminy, należy przyjąć okres czasowy dla którego powyższe Studium będzie sporządzane. Przyjęte założenie wynika przede wszystkim ze zmieniających się uwarunkowań zewnętrznych, dynamiki procesów przestrzennych, gospodarczych i społecznych. Horyzont czasowy dla dokumentu planistycznego będzie stanowił zatem okres 15 lat, czyli lata 2011 – 2026.

W objętym prognozą czasie (15 lat) rozwój gospodarczy miasta i gminy będzie odbywać się w warunkach członkostwa z Unią Europejską i postępującej globalizacji gospodarki, przejawiającej się



w swobodnym przepływie kapitału na szczeblu międzynarodowym i krajowym oraz regionalnym, jak również swobodnym przepływem wartości niematerialnych, w szczególności swobodnym przepływem informacji i swobodnym do niej dostępem (rozwój technologii teleinformatycznych).

Wymogi globalizacji skonfrontowane z głównymi celami polityki gospodarczej UE, jakimi są:

- trwały i zrównoważony rozwój gospodarczy
- podniesienie standardu życia obywateli
- zapewnienie wewnętrznej spójności ekonomicznej i społecznej obszaru UE.

stawiają przed samorządami lokalnymi oraz władzami państwowymi jako odpowiedzialnymi, zgodnie z zasadą subsydiarności, za tworzenie i realizację strategii rozwoju gospodarczego i przestrzennego obszarów - nowe uwarunkowania i wyzwania, którym muszą sprostać w interesie przyszłości. Jednym z nowych zasobów przestrzeni gminy jest umiejętność i możliwości osiągania korzyści z globalizacji gospodarki, która stabilizuje rozwój w warunkach konkurencji o te korzyści ze strony innych obszarów.

Konkurencyjność obszaru jest weryfikowana poprzez atrakcyjność dla zewnętrznego kapitału, mierzona ilością i jakością inwestycji. Czynniki przestrzenne sprzyjające wzrostowi konkurencyjności, a następnie społecznej i gospodarczej spójności z Unią Europejską są:

- elastyczność struktur przestrzennych w zakresie wydajnej podatności na przemiany i dostosowanie się do sytuacji rynkowej, otwartości na wymianę towarową, zachowującą walory i zasoby środowiska, krajobrazu i kultury stabilizującej społeczeństwo oraz zapewniającej mu możliwość kształcenia i udziału w wymianie myśli,
- ochrona tożsamości lokalnej i dziedzictwa kulturowego terenu, jako ważnych składników tworzących środowisko życia zwłaszcza w małych miastach,
- dostępność infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej (zwłaszcza w zakresie informacji i szkoleń) na poziomie standardów europejskich (odpowiadających europejskim normom i przepisom),
- wykorzystanie efektów mnożnikowych rozwoju, jakie daje komplementarny układ terenów wiejskich tworzących całość przestrzenną o zróżnicowanych relacjach i uwarunkowaniach oraz integracja różnych środków transportu, przy tworzeniu struktur osadniczych ograniczających ruch samochodowy, redukujących intensywność użytkowanie terenów otwartych i tworzenie systemów oszczędzających energię.

Głównymi stałymi czynnikami lokalizacji, określającymi pola możliwych, dopuszczalnych lokalizacji inwestycji są: infrastruktura, dostępność komunikacyjna, ceny gruntów oraz potencjał społeczny. w prognozowanym okresie wzrastać będzie rola takich czynników w rozwoju obszaru, decydujących o wyborze konkretnego terenu jak jakość środowiska, infrastruktura społeczna, ekologiczne warunki środowiska zamieszkania i poziom usług bytowych, przychylność władz i lokalnej społeczności dla inwestorów oraz walory krajobrazowe.

W zakresie procesów gospodarczych w okresie najbliższych 15 lat wzrastać będzie rozwój sfery usług, w szczególności usług związanych z produkcją w większym stopniu niż usług konsumpcyjnych. Narastać będzie zjawisko decentralizacji rozwoju w ramach obszarów metropolitalnych, a w tym przypadku obszaru metropolitalnego Warszawy, przy czym za siłę tej decentralizacji oraz "lokomotywy" rozwoju lokalnego uznawać się będzie samorządy lokalne oraz małe firmy, elastycznie reagujące na zmiany popytu zwłaszcza w warunkach spadku liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrostu liczby ludności w wieku poprodukcyjnym. w celu zdobycia nowych rynków pojawi się zjawisko łączenia się tych firm z partnerami zagranicznymi.

Warunkiem rozwoju i restrukturyzacji obszarów gminy będzie podjęcie działań realizacji lokalnej infrastruktury technicznej chroniącej środowisko i budującej warunki życia na poziomie europejskim – wobec rozbudowanej sieci wodociągowej, będzie to głównie rozwój sieci kanalizacji sanitarnej oraz energooszczędność.

Rozwój gminy Radziejowice, który posiada już zasób usług, zasoby lokalnej siły roboczej, bardzo dobrą dostępność komunikacyjną, stanowiąc atrakcyjne miejsce dla kapitału polskiego i zagranicznego, powinien mieć również na celu zatrzymanie na miejscu ludności i zahamowanie jej odpływu do dużych miast poprzez wspieranie zróżnicowania gospodarki terenów oraz wielofunkcyjny rozwój wsi. Jednocześnie wspierać się powinno napływ na teren gminy osób w wieku produkcyjnym mobilnym (do 44 lat) poprzez tworzenie im doskonałych warunków mieszkaniowych, w sąsiedztwie czystego i wartościowego krajobrazowo środowiska przyrodniczego, z dobrym skomunikowaniem z aglomeracją i Warszawą.

Przewiduje się, wobec słabej koniunktury w rolnictwie utrzymanie tendencji do podejmowania przez użytkowników drobnych gospodarstw rolnych lub członków ich rodzin dodatkowego zatrudnienia poza rolnictwem.

Zgodnie z zakładanym wzrostem nowych działek budowlanych, zwiększy się zapotrzebowanie na wodę, jak również ilość odprowadzanych ścieków. Zwiększy się również zapotrzebowanie na wodę, energię i wzrośnie liczba odpadów, śmieci odprowadzanych na wysypisko śmieci.

Lokalizacja we wsi Krzyżówka i Pieńki Towarzystwo funkcji usługowych związanych z powstaniem

„Parku rozrywki i nauki, centrum kongresowo-konferencyjnego wraz z obiektami towarzyszącymi tj. hotelami, gastronomią, obiektami sportowymi, handlowymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją, spowoduje dynamiczny wzrost liczby miejsc pracy, a tym samym nowych mieszkańców gminy, wzrost potrzeb mieszkaniowych i nowych terenów przeznaczonych pod budynki jedno – i wielorodzinne oraz usługi związane z ich obsługą.

Wobec prognozowanego wzrostu liczby ludności gminy oraz rozwoju gospodarczego należy pamiętać, że wiąże się to również ze wzrostem terenów zabudowanych, procesami w różnym stopniu zmieniającymi i przekształcającymi środowisko przyrodnicze, możliwym wzrostem emisji zanieczyszczeń, degradacją gleb, zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnych i wprowadzaniem do wartościowego krajobrazu, zwłaszcza południowo– zachodniej części gminy elementów nie zawsze mu sprzyjających.

Z drugiej strony, w celu realizacji polityki ochrony środowiska na wszystkich szczeblach władzy należy liczyć się z koniecznością dostosowania lokalnej polityki ekologicznej do wymogów Unii Europejskiej, w tym dopasowanie cywilizacji do przyrody i jej uwarunkowań, które stwarza możliwość trwałej koegzystencji. Prowadzi to do stosowania następujących zasad:

- ponoszenia przez zanieczyszczającego kosztów emisji zanieczyszczeń i korzystania ze
- środowiska,
- zapobiegania zanieczyszczeniom u ich źródła, w szczególności wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów, recyklingu i utylizacji odpadów stałych,
- efektywności ekonomicznej ochrony środowiska, tj. wdrożenia rozwoju ekologicznie bezpiecznego i satysfakcjonującego ekonomicznie,
- zachowania zasobów przyrody i zdolności przyrody do odtwarzania tych zasobów.

**Wykaz uwarunkowań przedstawionych w formie graficznej:** (rysunki opracowano na materiałach zgromadzonych w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żyrardowie (w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym) na mapach numerycznych ewidencji gruntów i budynków):

**1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

**2. Infrastruktura techniczna - stan istniejący**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

**3. Komunikacja - stan istniejący**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

**4. Uwarunkowania rolno - leśne**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

**5. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

## 4. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

W dniu 18 listopada 2015 r. weszły w życie zapisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777) zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana ta wprowadziła szereg wytycznych, które należy uwzględnić ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu. Między innymi narzuciła obowiązek uwzględnienia w studium gminy uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określiła także szczegółowo zakres i metodologię sporządzania ww. bilansu. Celem tej zmiany ustawy było powstrzymanie chaotycznego rozlewania się zabudowy powodującego niewspółmierne zwiększanie kosztów realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz kosztów funkcjonowania układów osadniczych.

W celu realizacji wymogów zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Gmina Radziejowice zleciła w 2020 r. wykonanie Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice. Bilans ten został opracowany przez Pracownię Urbanistyczno-Projektową, 96-315 Wiskitki, Plac Wolności 35 i stanowi załącznik Nr 4 do niniejszego Studium.

W opracowaniu został określony bilans zapotrzebowania na nową szeroko rozumianą zabudowę „usługową”, w perspektywie 30 lat, tj. do roku 2050. Zabudowa „usługowa” została podzielona na następujące grupy usług:

1. U1 - Produkcja, składy, magazyny, gospodarka odpadami, tereny obsługi podróźnych (MOP i stacje paliw), warsztaty, stacje obsługi samochodów i inne o podobnym charakterze oraz towarzysząca im infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi;
2. U2 – Usługi związane z zabudową mieszkaniową w tym usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, handlu, usługi użyteczności publicznej, drobna wytwórczość, oraz towarzysząca im infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi;
3. U3 - Usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi hotelarskie i inne do nich podobne oraz towarzysząca im zieleni wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi;
4. U4 - Produkcja energii z odnawialnych źródeł energii (OZE) oraz eksploatacja zasobów złóż.

Do określenia zapotrzebowania na lokalizację nowej zabudowy „usługowej” wzięto pod uwagę analizy środowiskowe, społeczne, ekonomiczne, prognozy demograficzne, wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną oraz możliwości finansowania zadań własnych związanych z budową nowej infrastruktury technicznej. Dodatkowo, wzięto pod uwagę inne czynniki wpływające na zapotrzebowanie:

“U1 – Produkcja, składy, magazyny, gospodarka odpadami, tereny obsługi podróźnych (MOP i stacje paliw).”

- Zwiększenie dostępności przygotowanych terenów inwestycyjnych oraz podniesienie ich atrakcyjności poprzez zwiększenie ich powierzchni.

Obecnie uznać można, że w gminie Radziejowice brak jest wolnych, stanowiących duże kompleksy terenów inwestycyjnych przeznaczonych w planach miejscowych pod składy, produkcję i magazyny, które są bardzo poszukiwane przez inwestorów. Należy wyznaczyć nowe tereny inwestycyjne, które niezbędne są do przeprowadzenia wnioskowanych zamierzeń, a także stanowić będą ich rezerwę na następne lata. Wobec czego zadaniem gminy jest poszerzenie już

istniejących i zagospodarowanych terenów w szczególności w takich miejscowościach jak Krze Duże, Budy Mszczonowskie, Ślabomierz oraz Korytów A;

- Przygotowanie odpowiednio dużych rezerw terenów inwestycyjnych w różnych częściach gminy, których oferta zawierać będzie szeroki wachlarz przeznaczeń, dających potencjalnym inwestorom możliwość wyboru lokalizacji, stosownie do potrzeb;
- Stały popyt na tereny magazynowe, które sukcesywnie lokalizowane są głównie wzdłuż drogi krajowej S8 jako kontynuację licznie zlokalizowanej zabudowy o takim przeznaczeniu w gminie Mszczonów i Żabia Wola, gdzie w obecnym czasie nastąpiło znaczne ożywienie inwestycji;
- Dopuszczenie w sąsiedztwie terenów przeznaczonych w gminie sąsiedniej pod działania związane między innymi z gospodarką odpadami podobnego przeznaczenia zachowując ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej i wymagania środowiskowe.

#### U2 – Pozostałe usługi w tym usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, handlu, usługi użyteczności publicznej.

- Każda nowo tworzona lub rozwijana struktura urbanistyczna winna być wyposażona w szereg usług podstawowych, gwarantujących mieszkańcom zapewnienie właściwego standardu oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania;
- Zakłada się stworzenie dogodnych warunków do prowadzenia przez mieszkańców gminy pozarolniczej działalności gospodarczej, poprzez dążenie gminy do zwiększenia udziału powierzchni związanych z działalnością gospodarczą, w tym również należy przewidzieć prowadzenie różnego rodzaju działalności w obszarach wiejskich, często w ramach prowadzonych gospodarstw rolnych lub w innych obiektach budowlanych. Wprowadzenie różnego rodzaju działalności gospodarczej w obszary wiejskie, mimo ogólnych tendencji i różnych programów wsparcia finansowo - doradczego wymaga wyznaczenia tych obszarów w dokumentach planistycznych;
- Tereny mieszkaniowe powiązane są z zabudową usługową. Rozwijające się usługi rzemiosła, wymagają wyznaczenia różnej wielkości terenów powiązanych z zabudową mieszkaniową lub stanowiących odrębne strefy usług.

#### U3 - Usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi hotelarskie i inne do nich podobne.

- Oddanie do użytkowania parku wodnego - „Suntago Park Wodny”, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Radziejowice, który jest pierwszym etapem budowy kompleksu rozrywkowo - rekreacyjnego „Park of Poland” ma szczególne znaczenie dla lokalizacji różnego rodzaju działalności gospodarczej związanych z usługami szeroko pojętej turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego;
- Rozwinięcie atrakcyjności turystycznej gminy poprzez uruchomienie nowych terenów z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych w miejscowości Radziejowice.

#### U4 - Produkcja energii z odnawialnych źródeł energii (OZE) oraz eksploatacja zasobów złóż.

- Gmina stawia na postęp w duchu rozwoju zrównoważonego. Przewidywane jest zapotrzebowanie na tereny przeznaczone pod wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, takich jak: np. fotowoltaika. Największe zapotrzebowanie na zabudowę z tym związaną, występuje w północnej części gminy w miejscowości Korytów. Są to tereny charakteryzujące się korzystnymi warunkami pod tego typu zabudowę, przynoszące wymierne korzyści.”

Na podstawie ww. uwarunkowań i czynników zapotrzebowania, w bilansie ukazano rzeczywiste zapotrzebowanie na nowe tereny pod szeroko rozumianą zabudowę „usługową” oraz oszacowano chłonności terenów zabudowy „usługowej” w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które obowiązują na całym obszarze gminy. Wskazano także nowe kierunki



zagospodarowania, które winno uwzględnić się w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice.

Do najważniejszych wniosków płynących z przeprowadzonego bilansu należą:

- szeroko rozumiana zabudowa „usługowa” stanowi bardzo pożądaną kierunek rozwoju, pozwalający gminie Radziejowice na stworzenie stałych mechanizmów gwarantujących stabilne dochody budżetu gminy oraz miejsca pracy dla stale rosnącej liczby mieszkańców gminy;
- mimo korzystnego położenia gminy pod względem komunikacyjnym, brak jest kompleksów dużych firm – przyczyna tego stanu rzeczy może tkwić w małej ilości terenów przeznaczonych w studium pod tereny produkcyjno – magazynowe;
- chłonność obecnych terenów szeroko rozumianej zabudowy „usługowej” nie pokrywa potrzeb związanych z oczekiwanym rozwojem gminy Radziejowice;
- ze względu na niską chłonność terenów usług oraz brak terenów rolnych, które mogłyby stanowić rezerwy terenu dla nowej zabudowy „usługowej”, należy rozważyć zmianę kierunku w zagospodarowaniu, ograniczając zabudowę mieszkaniową na rzecz zabudowy „usługowej” – w szczególności w obszarach położonych w sąsiedztwie dróg krajowych nr S8 i DK50;
- obowiązkiem gminy jest umożliwienie rozwoju i rozbudowy istniejących zakładów, poprzez powiększenie lub wyznaczenie nowych stref „usług”;
- zmiana Studium winna wyznaczać duże kompleksy terenów atrakcyjnych dla rozwoju różnego rodzaju przedsiębiorstw;
- realizacja nowej zabudowy „usługowej”, zakładając jej etapowość i realizację w dość długiej perspektywie czasowej, nie będzie przekraczać możliwości finansowych gminy, w związku z dodatnim bilansem wpływów i wydatków osiąganym w krótszej niż 30-lat perspektywie czasowej;
- stale rosnąca liczba mieszkańców gminy powoduje konieczność, oprócz rozwoju lokalnych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, wyznaczenia w planach miejscowych terenów usługowo-rekreacyjnych nie tylko o randze gminnej, ale również ponadlokalnej, a nawet regionalnej;
- infrastruktura społeczna będzie wymagała uzupełnień rozbudowy bądź budowy nowych obiektów;
- niezbędna jest kontynuacja rozbudowy wodociągów w całym obszarze gminy oraz rozwój gminnego układu komunikacyjnego, jego przebudowa oraz modernizacja w nawiązaniu do istniejących dróg.

Pomimo, że bilans obejmował analizę powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” w obowiązujących planach miejscowych a nie w Studium, to wnioski z niego płynące powinny być przełożone na politykę przestrzenną gminy zawartą właśnie w tym dokumencie. Stanowi on podstawę do wyznaczania w planach miejscowych terenów przeznaczonych pod określone funkcje i obejmuje cały obszar gminy co pozwala na zrównoważone rozmieszczenie obszarów funkcjonalnych w gminie.

#### Wpływ zmiany studium na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową”.

Konsekwencją zmiany Studium w dalszej kolejności może być zmiana przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co wpłynie na zmiany w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową”.

W skutek zmiany Studium podjętej w 2019 r. może nastąpić potencjalna zmiana w planach miejscowych w zakresie przeznaczenia terenów z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje produkcji, składów i usług. Powierzchnia obszaru zmiany studium 2019 r. wynosi ok. 30 660 m<sup>2</sup>.

Analizę porównawczą w zakresie zmiany w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę w skutek zmiany studium 2019 r. zestawiono w poniższej tabeli.



Lp.	Powierzchnia zmiany studium	Ustalenia obowiązującego studium	Ustalenia zmiany studium 2019 r.	Potencjalna zmiana ustaleń w planach miejscowych	
				Obecna funkcja	Przyszła funkcja
1.	3,07 ha	MN1 (2,57 ha)	PU4 (3,07 ha)	MN (3,07 ha)	PU (3,07 ha)
		PU3 (0,5 ha)			

W wyniku zmiany ustaleń studium 2019 r. nastąpi potencjalna zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- zmniejszenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ok. 30 660 m<sup>2</sup> (3,0 ha);
- zwiększenie terenów produkcji, składów i usług o ok. 30 660 m<sup>2</sup> (3,0 ha), które w Bilansie (stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego Studium) zostały zaliczone do grupy usług: U1 - Produkcja, składy, magazyny, gospodarka odpadami, tereny obsługi podróżnych (MOP i stacje paliw), warsztaty, stacje obsługi samochodów i inne o podobnym charakterze oraz towarzysząca im infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi.

W związku z tym, że niniejsza zmiana studium 2019 r. dotyczy grupy usług sklasyfikowanej w Bilansie (stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego Studium) jako U1, poniżej znajduje się aktualizacja chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych wyłącznie na tego rodzaju zabudowę.

Poniższa tabela przedstawia aktualizację tab. 32 zawartej w Bilansie pt. Porównanie chłonności – Zapotrzebowania na tereny zabudowy „usługowej”. Do oceny chłonności obszarów przyjęto uśrednione wskaźniki z pierwotnego opracowania. Przyjęto, że na hektarze zabudowy usługowej należącej do grupy U1 może powstać około 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Zmiany w tab. 32 zawartej w Bilansie wyróżniono podkreśleniem.

Rodzaje zabudowy „usługowej”	Szacowanie chłonności terenów „zabudowy usługowej”		Zapotrzebowanie na tereny „zabudowy usługowej”		
	Szacowana chłonność terenów zabudowy usługowej gminie Radziejowice	Chłonność terenów w gminie Radziejowice w m <sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej	Zapotrzebowanie w gminie Radziejowice w m <sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej	Zapotrzeb. z uwzgl. niepewn. procesów rozwojowych [zwiększ. zapotrzeb. o 30%]	Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane
	powierzchnia w [ha]	[m <sup>2</sup> powierzchni użt.]	[m <sup>2</sup> powierzchni użt.]	[m <sup>2</sup> powierzchni użt.]	m <sup>2</sup> powierzchni użt./[powierzchnia w [ha]]
U1	<u>35,8</u> (32,8+3,0)	<u>71 600</u> (65 600+6 000)	310 000	403 000	<u>331 400 m<sup>2</sup></u> (337 400-6000)/ [165,7 ha] (168,7-3,0)
U2	36,8	92 000	75 000	97 500	5 500m <sup>2</sup> / [2,2ha]
U3	33,9	33900	155 000	201 500	167 600 m <sup>2</sup> / [167,6ha]

łącznie	<u>106,5</u> (103,5+3,0)	<u>197500</u> (191500+6 000)	540 000	702 000	
U4	0	0	teren o pow. 230 ha	299 ha	[299ha]

Reasumując, zmiana ustaleń studium 2019 r. może skutkować w dalszej kolejności zmianą przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poprzez zwiększenie powierzchni obszarów zabudowy obiektami produkcyjnymi, magazynowymi i usługowymi, zaklasyfikowanymi w Bilansie do grupy usług U1. Powierzchnia zmiany przeznaczenia może wynieść 3,0 ha i może wpłynąć na:

- zmianę kierunku w zagospodarowaniu ograniczając zabudowę mieszkaniową na rzecz zabudowy „usługowej”, co jest zgodne z wynikami Bilansu;
- zwiększenie chłonności obszarów grupy usług U1 o 6 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy;
- zmniejszenie zapotrzebowania na nowe tereny budowlane dla grupy usług U1 o 6 tys. m<sup>2</sup>, tj. 3,0 ha;
- umożliwienie rozwoju i rozbudowy istniejących zakładów poprzez powiększenie strefy usług U1.

## **B.KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

### **1. Strategiczny cel rozwoju gminy Radziejowice**

Strategicznym celem rozwoju gminy Radziejowice jest podwyższenie standardów i poziomu życia mieszkańców gminy, wyrażającego się w łatwym dostępie do infrastruktury technicznej, społecznej, zapewnieniu możliwości rozwoju terenów mieszkaniowych, przy zachowaniu niezbędnego komfortu przestrzennego oraz wartości kompozycyjno-estetycznych, a także dostępności miejsc pracy. Rozwój gminy Radziejowice ma gwarantować także stworzenie warunków dla rozwoju gospodarczego gminy w częściach gminy sąsiadujących z drogami krajowymi, z zachowaniem zasad ochrony przyrody i środowiska naturalnego. w zakresie turystyki i rekreacji gmina Radziejowice stawia sobie za cel rozwój tych dziedzin poprzez skuteczne działania promocyjne dążąc jednocześnie do zwiększenia atrakcyjności turystycznej terenów gminy o największych walorach kulturowych i krajobrazowych.

Realizacja powyższych celów rozwoju gminy realizowana będzie przez następujące działania (cele pośrednie):

- rozwój społeczno-gospodarczy,
- rozwój terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w oparciu o istniejącą sieć osadniczą,
- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej działalności gospodarczej w wyznaczonych strefach w sąsiedztwie dróg krajowych i wojewódzkiej,
- ograniczenie zabudowy terenów chronionych wyznaczonych niniejszym studium i przepisami odrębnymi (terenów leśnych, oraz korytarzy ekologicznych),
- zachowanie istniejących zwartych kompleksów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu,
- poprawienie warunków środowiska przyrodniczego przez minimalizowanie konfliktów, zachowania drożnych korytarzy ekologicznych,
- zapewnienie możliwości wydobycia istniejących złóż kruszywa naturalnego, oraz rekultywacji ich przez zalesienie, lub rekultywacja w kierunku wykorzystania rekreacyjnego,
- stworzenie warunków dla systematycznego rozwoju infrastruktury i harmonijnego rozwoju osadnictwa,
- ochrona bioróżnorodności terenów cennych przyrodniczo i prawidłowego rozwoju istniejących ekosystemów, a także wartościowego krajobrazu kulturowego,
- wprowadzenie zalesień i dolesień na gruntach rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych,
- rozwój dziedzin związanych z turystyką i rekreacją, w tym działań promocyjnych.
- rozwój w zachodniej części gminy w kierunku funkcji usługowych związanych z lokalizacją „Parku rozrywki i nauki”, centrum kongresowo-konferencyjnego wraz z obiektami towarzyszącymi tj. hotelami, gastronomią, obiektami sportowymi, handlowymi.

### **2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia zawarte w tej części niniejszego dokumentu wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego, określają lokalne zasady zagospodarowania na terenie gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenu co powinno być dokładniej określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. w studium zostały określone kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów, zostały podane generalne zasady przeznaczenia terenów, które obowiązują gminę. Studium zawiera również elementy postulowane i zalecane, które warto wprowadzić, a których realizacja i przestrzeganie pomoże właściwie określać i realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym, poszanowaniem i zachowaniem wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.

## **2.1. Struktura przestrzenna**

W dużej mierze o kierunku rozwoju gminy decyduje silne oddziaływanie Warszawy oraz tradycyjna rola rekreacyjno-mieszkaniowa. Wschodnia część gminy Radziejowice położona jest w obszarze metropolitalnym stolicy, a cały obszar gminy pozostaje pod wpływem presji aglomeracji warszawskiej. Rozwój osadnictwa jest obecnie priorytetowym działaniem władz gminnych. Gmina przeznacza pod budownictwo głównie tereny północno-zachodnie, północno-wschodnie oraz wschodnie. Istotnym elementem w strukturze przestrzennej gminy jest również infrastruktura turystyczna, która jak wynika z zapisu studium stanowi duży potencjał rozwojowy całego obszaru gminy. Zagospodarowanie turystyczne oraz baza noclegowa gminy wymaga podjęcia wielu przedsięwzięć mających na celu zwiększenie dostępności oraz podniesienie standardu usług z zakresu turystyki i rekreacji.

**Wyznaczenie terenów aktywności gospodarczej związanej z planowanymi w gminie Mszczonów oraz w zachodniej części gminy Radziejowice terenów o funkcjach usługowych związanych z lokalizacją m.in. terenów rekreacyjno-turystycznych (park rozrywki, park wodny, centrów kongresowo-konferencyjnych wraz z obiektami towarzyszącymi tj. hotelami, gastronomią, obiektami sportowymi, handlowymi oraz szeroko rozumianymi usługami z zakresu rekreacji i turystyki.** będzie motorem rozwoju całego regionu zarówno dla gmin, w których planuje się inwestycje tj. gminy Radziejowice i Mszczonów jak i dla gmin sąsiednich. Zmiana kierunku zagospodarowania w zachodniej części gminy ze wskazaniem terenu pod usługi związane **z lokalizacją m.in. terenów rekreacyjno-turystycznych** będzie początkiem rozwoju kierunku usług związanych z rekreacją, zabawą i wypoczynkiem oraz ożywienia gospodarczego poprzez rozwój różnych form działalności gospodarczej powstających w strefie aktywności bądź jej sąsiedztwie.

**Wyznaczone tereny aktywności gospodarczej w pobliżu zbiornika wodnego "Hamernia" w miejscowości Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) i w miejscowości Ślabomierz umożliwią wykorzystanie niezagospodarowanych, atrakcyjnych terenów zlokalizowanych w centralnej części gminy, dla rozwoju funkcji turystyczno- rekreacyjno-wypoczynkowej, z której będą mogli korzystać mieszkańcy gminy i regionu jak również mieszkańcy pobliskiej Warszawy.**

Ośrodkiem skupiającym usługi kulturalno-administracyjne, oraz inne elementy infrastruktury społecznej jest wieś Radziejowice. Przewiduje się realizowanie celów publicznych w obszarze całej gminy – stosownie do potrzeb.

Przestrzeń rolnicza na terenie gminy w ostatnich latach ulega zmniejszeniu na korzyść rozwoju osadnictwa. Studium przewiduje produkcję rolną tylko w niewielkiej części gminy, na obszarach o kompleksach żyznych gleb, dla pozostałych terenów rolnych gminy zakłada się rozwój osadnictwa oraz rozwój pozarolniczych dziedzin gospodarki, w formie małych i mikro-przedsiębiorstw. Studium nie wyklucza zachowania produkcji rolnej we wszystkich strefach funkcjonalnych.

Lasy istniejące na terenie gminy stanowią zwarte kompleksy. Największy znajduje się w centralnej części gminy, drugi znacznie już mniejszy znajduje się w kierunku południowo-wschodnim od wsi Radziejowice, pozostałe mają charakter wyspowy, mocno rozdrobniony. Przewiduje się ochronę istniejącego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego obejmującego przemysł, składy, handel i inne usługi zlokalizowane są głównie wzdłuż drogi krajowej nr 8.

**Zmiana Studium zainicjowana w 2019 r. dotyczy obszaru zlokalizowanego w miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze) na południe od trasy drogi S8. Celem podjęcia zmiany jest powiększenie obszaru strefy wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego tj. terenów produkcji, składów i usług, kosztem zmniejszenia strefy mieszkaniowej. Zmiana ta wpłynie na umożliwienie rozwoju działalności gospodarczej obecnych i przyszłych inwestorów w tym obszarze, co niewątpliwie wpłynie korzystnie na kondycję finansową gminy.**

**Zmiana ta w pełni wpisuje się we wnioski płynące z przeprowadzonego Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” (opisanego w Rozdziale 4 części A Studium), w szczególności w zakresie przekształcania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie dróg krajowych nr S8 i DK50 na tereny zabudowy usługowej.**

**Bilans wykazał, że zapotrzebowanie na nowe tereny „usługowe” jest znacznie większe niż chłonności tych terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.**

**Rozwój zabudowy produkcyjnej i usługowej wiąże się z korzyściami ekonomicznymi dla gminy (poprzez wpływy z tytułów podatków od gruntów i budynków wielokrotnie wyższych niż od zabudowy mieszkaniowej). Ponadto, jest to obszar znajdujący się w dogodnej lokalizacji dla rozwoju zabudowy produkcyjnej (sąsiedztwo drogi ekspresowej S8).**

### **Tereny mieszkaniowe**

Tereny mieszkaniowe stanowić będą podstawowy kierunek zagospodarowania gminy. Największe skupiska terenów zabudowy mieszkaniowej Studium zakłada w północno-wschodniej i wschodniej części gminy, oraz w części graniczącej z miastem Żyrardowem. Tereny mieszkaniowe postuluje się przede wszystkim w powiązaniu z istniejącą siecią osadniczą. Szczególnie mieszkalny charakter mają mieć tereny charakteryzujące się położeniem w obszarze dogodnego dojazdu, oraz w obszarach gdzie istnieją już sieci infrastruktury technicznej. Uzasadnieniem takiej polityki jest wzrastające zainteresowanie zamieszkaniem na terenie gminy Radziejowice mieszkańców z okolicznych miast, również z Warszawy. Ponadto, gmina posiada bardzo atrakcyjne tereny pod rozwój budownictwa jednorodzinnego i letniskowego, głównie ze względu na walory przyrodniczo-krajobrazowe. Duże znaczenie ze względu na rozwój mieszkalnictwa ma objęcie terenu gminy planem rozbudowy sieci wodociągowej, budowy kanalizacji oraz innych mediów. Tereny mieszkaniowe gminy Radziejowice obejmować mają szczególnie wsie Radziejowice, Radziejowice Parcele, Zboiska, Kamionka, Krze, Adamów Parcele, Adamów, Kukłówka Radziejowicka, Budy Józefoskie, Korytów, Korytów A.

Zabudowa mieszkaniowa powinna uwzględniać ograniczenia wynikające z uciążliwości lokalizowania obiektów mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, dróg kołowych o natężonym ruchu samochodowym oraz obszarów przemysłowych. Pod uwagę winny być brane również ograniczenia związane z występowaniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie przyrodniczych obszarów chronionych oraz cennych kulturowo.

### **Osadnictwo**

Przewiduje się wzrost liczby mieszkańców gminy, oraz zagęszczenie sieci osadniczej. Postuluje się znaczny wzrost terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o dużym komforcie przestrzennym, a także porządkowanie i sanację istniejącej zabudowy. Należy jednocześnie dążyć do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez przyjęcie zasady dogęszczania istniejących jednostek osadniczych.

Przewiduje się powstawanie sieci osadniczej w oparciu o istniejące ośrodki, sieć dróg istniejących i projektowanych oraz infrastrukturę techniczną istniejącą i projektowaną. Jako zasadę przyjmuje się kontynuację dotychczasowych kierunków rozwoju przedstawionych na rysunku studium.

Przewiduje się utworzenie centrów wsi Radziejowice, Korytów, Kukłówka Zarieczna. Przez centrum wsi (obszar przestrzeni publicznej) należy rozumieć istniejący lub planowany do wydzielenia w ramach danej miejscowości obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

W południowo – zachodniej części gminy na południe od obwodnicy miasta Żyrardowa zostały wyznaczone tereny aktywności gospodarczej. w obszarze tym planowana jest lokalizacja inwestycji z zakresu usług rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, działalności konferencyjno – szkoleniowej, biznesowej edukacyjnej i naukowej i handlowej.

Wyznaczenie strefy aktywności gospodarczej spowoduje wzrost zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe zarówno zabudowy jedno- jak i wielorodzinnej, a także rozwój drobnych usług, hoteli, moteli, handlu, gastronomii i innych usług związanych zarówno z obsługą sąsiednich terenów jak i obsługą zabudowy mieszkaniowej. Dlatego w sąsiedztwie, w terenach przyległych do wyznaczonych stref aktywności gospodarczej wyznacza się obszary zabudowy usługowo- mieszkaniowej.

Wyznaczenie nowych obszarów aktywności gospodarczej oraz wprowadzenie nowego układu komunikacji kołowej spowoduje rozwój ośrodków usługowo- mieszkaniowych we wsiach Pieńki Towarzystwo, Krzyżówka jak i również Słabomierz.



Wyznaczenie strefy aktywności gospodarczej w miejscowości Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) oraz w miejscowości Słabomierz umożliwi powstanie kompleksu rekreacyjno - wypoczynkowego w centralnej części gminy, w sąsiedztwie ośrodka gminnego.

### **Tereny gospodarczo-usługowe**

Przecinająca gminę droga krajowa nr 8 w „Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju” została wyznaczona jako korytarz transportowy o znaczeniu europejskim. w powiązaniu z korytarzami transportowymi zostały wyznaczone pasma przyspieszonej aktywności społeczno – gospodarczej. Wyznaczenie korytarza odzwierciedla się w polityce przestrzennej gminy poprzez wyznaczenie wzdłuż drogi krajowej obszarów wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego obejmującego przemysł, składy, handel, magazyny, oraz usługi obsługi ruchu tranzytowego z uwzględnieniem obszaru mieszczącego się w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Droga krajowa nr 50 stanowić ma tzw. „dużą obwodnicę Warszawy”, przystosowaną dla ruchu ciężarowego. Odcinek przebiegający przez gminę Radziejowice należy do bardzo ruchliwych, łączy dwa ważne dla tego obszaru miasta Mszczonów i Żyrardów, a dalej ma połączenie z autostradą A2. w sąsiedztwie drogi nr 50 i węzła komunikacyjnego Słabomierz zakłada się wielofunkcyjny rozwój działalności gospodarczej zarówno związanej z rozwojem usług handlu i produkcji wyznaczonych po południowo- wschodniej stronie drogi nr 50 jak i terenów na zachód w kierunku usług rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, a także działalności konferencyjno – szkoleniowej, edukacyjnej i handlu. Zakłada się że realizacja w/w usług zaktywizuje rozwój aktywności w miejscowościach Krzyżówka i Pieńki Towarzystwo jak również miejscowości w ich najbliższym sąsiedztwie. Realizacja usług jest szansą na rozwój ekonomiczny gminy Radziejowice i gmin położonych w sąsiedztwie. Stanowiąc będzie w przyszłości nowe wielofunkcyjne centrum usługowo – rekreacyjne, aktywizujące południowo – zachodnią część Gminy oraz okolice. w tym rejonie powinna nastąpić koncentracja działalności gospodarczej, związanej ze specyfiką przedsięwzięcia. Na terenach przylegających do planowanego obszaru aktywności gospodarczej, w którym projektuje się „park rozrywki i nauki” studium zakłada rozwój terenów usługowo – mieszkaniowych stanowiących zaplecze mieszkaniowo- usługowe dla projektowanej inwestycji.

Ustala się ponadto tereny wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego w północno-zachodniej części gminy w miejscach przebiegu obwodnicy Żyrardowa.

Uwzględnia się w ww. strefach ograniczenia wynikające z lokalizowania obiektów przemysłowych w sąsiedztwie terenów mieszkalnych, obszarów cennych kulturowo i przyrodniczo.

Dla obszarów użytkowanych nierolniczo i dla obszarów przeznaczonych do użytkowania nierolniczego ustala się zasadę że, oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy standardów emisyjnych jakości środowiska oraz norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych w tym zakresie.

### **Tereny rolne**

Na terenie gminy Radziejowice przewiduje się ograniczenie i restrukturyzację zagospodarowania rolniczego i jego obsługi w kierunku rozwoju mieszkalnictwa oraz na wybranych terenach funkcji rekreacji, usługowych, przemysłu i składów.

Produkcję rolną należy zachować tylko w niewielkiej części gminy w obszarach występowania kompleksów żyznych gleb, to jest głównie w zachodniej oraz północnej części gminy. Dla pozostałych terenów rolnych gminy zakłada się rozwój osadnictwa oraz rozwój pozarolniczych dziedzin gospodarki.

Ze względu na niską klasę bonitacyjną gruntów, przewiduje się w przyszłości rozwój innych kierunków zagospodarowania (możliwość lokalizacji terenów mieszkaniowych, gospodarczo- usługowych, bądź wprowadzenia zalesień).

## **2.2. Zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej.**

Studium zakłada systematyczny, równoległy z zagęszczaniem sieci osadniczej oraz liczbą inwestycji rozwój infrastruktury technicznej. w szczególności objęcie wszystkich siedlisk dostępem do wodociągu i kanalizacji, oraz sieci gazociągowej. Zakłada się zwiększenie sieci energetycznej. Zakłada się

rozbudowanie telefonii. Przewiduje się zwiększenie liczby abonentów, przez zwiększenie liczby przyłączy i modernizację (w miarę potrzeb) centrali telefonicznych.

W studium uwzględnia się przebudowę i modernizację dróg krajowych zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz programami budowy dróg krajowych i wojewódzkich.

Zakłada się budowę nowego układu komunikacyjnego do obsługi wyznaczonej strefy aktywności gospodarczej związanej z rozwojem obszarów rozwoju rekreacyjnego, oraz kulturowego tj. UT w południowo - zachodniej części gminy Radziejowice i w północno - zachodniej części gminy Mszczonów. Nowy układ komunikacyjny polega na wyznaczeniu drogi do terenów położonych w Gminie Mszczonów. Wyznaczona zostaje nowa droga po wschodniej stronie strefy od węzła komunikacyjnego na drodze nr 50 w miejscowości Słabomierz *do miejscowości Wręcza*, która stanowić będzie obsługę terenów aktywności gospodarczej. *Ponadto, planuje się obsługę terenów istniejącą drogą w gminie Radziejowice i istniejącymi drogami w gminie Mszczonów. Droga w Gminie Radziejowice jest drogą powiatową relacji Korytów - Wręcza o numerze 4716.*

**Obsługę komunikacyjną terenów aktywności gospodarczej w miejscowości Tartak Brzózki (obwód ewid., Tartak) i w miejscowości Słabomierz planuje się poprzez istniejące drogi powiatowe nr 4713 w Korytów – Radziejowice i nr 4714W – Tartak – Mszczonów.**

### **Drogi krajowe**

Przez Gminę Radziejowice przebiega europejski korytarz transportowy KVI- Gdynia/Gdańsk- Warszawa- Katowice- Ostrava- Breclav, którego wypełnienie stanowi między innymi droga nr 8 na odcinku południowo – zachodnim od Warszawy.

Dla drogi krajowej nr 8 zgodnie z Koncepcją jej przebudowy ustala się przebudowę istniejącej drogi w celu przystosowania jej do parametrów drogi ekspresowej, poprzez przebudowę nawierzchni oraz zmniejszenie ilości skrzyżowań i wyznaczenie dróg serwisowych, odciażających tę drogę od ruchu lokalnego, w układzie równoległym do drogi, po obu jej stronach na terenach położonych na granicy strefy przemysłowo – usługowej oraz wzmożonej działalności gospodarczej.

Ustala się zlokalizowanie w miarę potrzeb i możliwości Miejsc Obsługi Publicznej (MOP) wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej.

#### **Droga krajowa nr 50:**

Wykonano jej przebudowę, w tym wzmocnienie nawierzchni dostosowanie do nacisku 115kg/oś. w studium uwzględnia się budowę:

- obwodnicy miasta Mszczonowa, która w gminie Radziejowice przebiega po jej południowej części, w obszarze wsi Kuranów i Zboiska.
- obwodnicy miasta Żyrardowa w zachodniej części gminy wraz z przebudową węzła „Słabomierz”,

### **Droga wojewódzka**

Droga nr 579 - należy przewidzieć dostosowanie do odpowiednich parametrów technicznych, zwiększenie nośności, budowy nawierzchni. Budowa chodników i ścieżek rowerowych oraz w części wymaga poszerzenia linii rozgraniczających.

### **Drogi powiatowe**

Zakłada się utrzymanie i modernizację istniejących dróg powiatowych z dostosowaniem ich do parametrów dróg w poszczególnych klasach, a także częściową zmianę ich przebiegu. Zakłada się modernizację dróg powiatowych polegającą na budowie nawierzchni, chodników i ścieżek rowerowych oraz dostosowanie dróg powiatowych do szerokości w liniach rozgraniczających przewidzianych przepisami odrębnymi.

### **Drogi gminne**

Dla usprawnienia układu komunikacyjnego gminy, ustala się wprowadzenie nowych dróg gminnych. w pierwszej kolejności jako drogi gminne należy zakwalifikować istniejące drogi obsługujące ruch lokalny. Zakłada się konieczność zachowania wzdłuż dróg gminnych 4m szerokości pasów

przeznaczonych pod chodniki i ścieżki rowerowe. Nie przewiduje się poszerzania dróg gminnych. Zakłada się modernizację dróg gminnych polegającą na przebudowie nawierzchni, oraz budowie chodników i ścieżek rowerowych. Przy projektowaniu nowych dróg gminnych należy w szczególności uwzględnić obszary przeznaczone pod rozwój osadnictwa.

### **Transport kolejowy**

Studium zakłada utrzymanie i modernizację istniejących urządzeń, szlaków i obiektów kolejowych w pasie terenów kolejowych i poza nim, jeśli jest to niezbędne dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Proponuje się wprowadzenie bezkolizyjnych skrzyżowań układu drogowego (ulice, ciągi piesze) z układami kolejowymi jako wielopoziomowe.

Należałoby wzmocnić działania mające na celu ograniczenie uciążliwości kolei i zabezpieczenia przed hałasem, drganiem, wpływami elektromagnetycznymi w terenach intensywnej zabudowy mieszkaniowej (wykonanie ekranowania).

Przewiduje się utrzymanie istniejącej funkcji i przebiegu linii kolejowej na terenie gminy.

### **Energetyka i zaopatrzenie w ciepło**

Gmina Radziejowice zasilana jest w energię elektryczną z sieci 110 kV za pośrednictwem dwutransformatorowej stacji 110/15 kV „Mszczonów”, i „Żyrardów”.

We wsi Kaleń w gminie Żabia Wola w 2008r powstał nowy GPZ 110/15 kV. Istniejący system zasilania zaspokaja obecne potrzeby rozwoju gminy.

Dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej, usług, przemysłu lub zabudowy o zwiększonej intensywności zakłada się budowę nowych sieci energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, *a także planuje się nową linię energetyczną 110kV wraz z GPZ w okolicy wsi Marków Świnice gmina Mszczonów.*

Sieci elektroenergetyczne ze względu na stan wymagają prac modernizacyjnych. Przy planowaniu nowych linii energetycznych średniego napięcia postuluje się preferowanie linii kablowych.

Przy sporządzaniu zapotrzebowania na moc poszczególnych obiektów należy przyjmować jako wytyczne następujące wskaźniki:

- dla zabudowy siedliskowej rolniczej 15-20 kW,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 10- 12 kW,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 7-10 kW na mieszkanie,
- dla zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowej – wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od technologii i funkcji.

W planach miejscowych należy ustalić strefę wzdłuż linii energetycznej 110kV, w postaci pasa o ograniczonej zabudowie i zagospodarowaniu terenu o szerokości 36m.

Należy przewidzieć poprawę pewności zasilania systemu energetycznego poprzez dostosowanie istniejących sieci do wymagań ochrony środowiska oraz modernizację i budowę nowych sieci. Dopuszcza się inne działania dotyczące systemu elektroenergetycznego.

Jako główny kierunek rozwoju systemów energetycznych należy uznać rozwój alternatywnych, odnawialnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii biomasy, wód geotermalnych, energii wiatru, słońca.

### **Gazownictwo**

Biorąc pod uwagę strategiczne cele rozwoju Gminy Radziejowice zakłada się rozbudowę systemu sieci gazowych w obszarach przewidzianych do zurbanizowania.

### **Telekomunikacja, teleinformatyzacja**

W zakresie telekomunikacji Studium przewiduje dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym

połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu dostępu do Internetu .

### **Wodociągi**

Planuje się modernizację istniejących studni, w celu zwiększenia ich efektywności, i możliwości uzyskania zwiększonych ilości poborów wody. Rozbudowę stacji uzdatniania wody. Przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej i umożliwienie podłączenia wszystkich mieszkańców gminy.

W pierwszej kolejności dalszy rozwój sieci wodociągowej realizowany będzie w największych miejscowościach i osiedlach położonych na głównych kierunkach budowy sieci oraz tych, które charakteryzują się największym rozwojem gospodarczym (działalność produkcyjna itp.) Następnym etapem byłaby dalsza rozbudowa sieci w średnich i małych skupiskach ludzi.

Zakładając zwiększenie obszarów zurbanizowanych na terenie gminy należy przewidzieć rozwój infrastruktury wodociągowej, przyjmując następujące wskaźnikowe wielkości:

- w przeliczeniu dla mieszkańców –  $200 \text{ dm}^3/1\text{Mk/db}$ ,
- w przeliczeniu na inwentarz żywy:  $80 - 30 \text{ dm}^3/1 \text{ sztukę inwentarza/db}$ ,
- w przeliczeniu dla obszarów aktywizacji gospodarczej –  $30 \text{ m}^3/\text{ha/db}$  dla działalności gospodarczej nie wodochłonnej.

Projektowana inwestycja zlokalizowana na terenie strefy UT oraz UM/R w miejscowości Krzyżówka i Pierki Towarzystwo zaopatrywana będzie w wodę z własnych ujęć zasilanych istniejących zasobów wód podziemnych. Częściowo zaopatrzenie obszaru w wodę nastąpi z istniejących i projektowanych wodociągów z zasilanych z ujęć gminnych.

**Projektowane inwestycje zlokalizowane na terenach strefy UT1 w miejscowościach Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) i Słabomierz zaopatrywane będą w wodę z istniejących wodociągów zasilanych z ujęć gminnych.**

### **Kanalizacja**

Dynamiczny rozwój zabudowy mieszkaniowej wymusza konieczność budowy kanalizacji sanitarnej. Budowę kanalizacji w gminie Radziejowice rozpoczęto od miejscowości Korytów. Gmina Radziejowice uzyskała zapewnienie oczyszczenia ścieków i podłączenie się do funkcjonującej na terenie miasta Żyrardowa nowoczesnej oczyszczalni ścieków o wolnych mocach przerobowych. **Do końca 2015r. sieć kanalizacji sanitarnej została wybudowana w miejscowościach: Korytów, Tartak, oraz częściowo w miejscowościach Tartak Brzózki (obr. ewid. Tartak), Radziejowice. Trwa budowa dalszych odcinków w Radziejowicach i Tartaku Brzózkach.** Zalecana jest budowa kanalizacji równoległe z wodociągami, począwszy od obszarów położonych najbliżej oczyszczalni dalej w kierunku Radziejowic. Należy ponadto zwrócić uwagę na bardzo wysokie koszty całej inwestycji, istniejące ograniczenia możliwości finansowania tego projektu ze środków własnych niejako narzucają władzom gminy konieczność ich dofinansowania ze środków UE

W niektórych miejscowościach budowa kanalizacji będzie wiązała się z budową lokalnych małych oczyszczalni bezobsługowych. Prowadzenie przyłączy i budowa kosztownych kolektorów w miejscowościach o małej liczbie mieszkańców oraz znacznym oddaleniu od głównej nitki kanalizacji nie będzie po prostu ekonomicznie uzasadniona. Nie możliwe jest bowiem rozwijanie działalności gospodarczej bez zapewnienia odprowadzania ścieków, natomiast intensywny rozwój osadnictwa

głównie z powodów obciążenia finansowego spowodowanego budową kanalizacji powinien mieć charakter skupiskowy.

Na terenach inwestycji związanych ze strefą UT oczyszczenie ścieków następować będzie w lokalnych systemach oczyszczania ścieków. Planowany rozwój zabudowy głównie usługowej, a także mieszkaniowej w miejscowości Krzyżówka, Pieńki Towarzystwo jak również w miejscowości Słabomierz wymagać będzie uzbrojenie terenów w kanalizację sanitarną. **Inwestycje planowane do realizacji w strefie aktywności gospodarczej (UT1) w miejscowościach Tartak Brzózki i Słabomierz mają możliwość podłączenia do istniejącej sieci kanalizacyjnej.** Rozważyć należy możliwość podłączenia całego rejonu strefy UT i nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej do oczyszczalni ścieków w Żyrardowie.

Sukcesywna realizacja sieci kanalizacyjnej sanitarnej powinna następować we wszystkich wsiach objętych wodociągiem. Realizacja kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej i usługowej powinna następować w miarę możliwości równolegle do wprowadzanej zabudowy.

### **2.3. Zasady ochrony wartości przyrodniczych**

#### **Polityka ochrony środowiska przyrodniczego**

Jednym z celów wyznaczonych do realizacji jest poprawa i ochrona warunków środowiska przyrodniczego poprzez:

- ustalenie ochrony walorów kulturowych i przyrodniczych,
- poprawy standardów środowiska.

Dopuszcza się przekształcenia terenu i zaleca się podejmowanie takich działań, które zapewnią:

- ochronę terenów bagiennych i podmokłych,
- zachowanie istniejących cennych zbiorowisk roślinnych o dużym stopniu naturalności,
- zachowanie w terenach rolniczych zadrzewień wzdłuż dróg, zadrzewień śródpolnych.
- ochronę naturalnych zbiorników wodnych przed ich zniszczeniem oraz budowę zbiorników małej retencji na obszarach wskazanych niniejszym studium pod zabudowę.

#### **Obszary chronione**

Studium uwzględnia postulowany do wprowadzenia w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego Park Krajobrazowy „Ziemia Chełmońskiego”. w obszarze przyszłego parku ustalono głównie tereny mieszkalnictwa niskiego, jednorodzinnego, które to tereny nie kolidują z ustawowymi ograniczeniami w obszarze parków krajobrazowych. Ponadto, ustalenia dotyczące wskaźników urbanistycznych w terenach przewidzianych do zabudowy zostały określone w sposób pozwalający na realizację zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnych form oraz z intensywnością pozwalającą na zachowanie walorów kulturowo krajobrazowych.

W Studium ustala się w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu warunki zabudowy mieszkaniowej, oraz w szczególności ograniczenia w strefach wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego zgodnie z przepisami odrębnymi. Tereny takie należy zagospodarować z dbałością zarówno o sposób ukształtowania zabudowy jak i krajobrazu, w dostosowaniu do lokalnych warunków fizjograficznych oraz przyrodniczo-kulturowych

Ustala się szczególną ochronę rezerwatu przyrody „Dąbrowa Radziejowska” zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków w planach miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie (w odległości około 100 m) należy wprowadzić ustalenia dotyczące ekspozycji obiektów zabytkowych jak i funkcji terenu przylegającego nie kolidujące z zabytkami. w obszarach przyległych do zabytków należy ustalić ochronę polegającą na zachowaniu głównych osi widokowych na obiekt zabytkowy, szczególnie od strony głównych dróg, wjazdów i alei parkowych.



Wzdłuż północnej granicy Rezerwatu „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” położonego w gminie Mszczonów została wyznaczona otulina ochronna o szerokości 700 m w obrębach- wsiach Zboiska i Kamionka.

Ponadto, zakłada się ochronę krajobrazu rodzimego poprzez ustalenia dotyczące wskaźników urbanistycznych na terenach przewidzianych do zabudowy. w obszarach tych w/w wskaźniki zostały określone w sposób pozwalający na realizację zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnych form architektonicznych oraz z intensywnością pozwalającą na zachowanie walorów kulturowo - krajobrazowych.

Zabudowa na tym terenie powinna być wyjątkowo atrakcyjna, o dużym stopniu zindywidualizowania. Należy dążyć do grupowania zabudowy, w tym również do zagęszczenia struktury osiedleńczej. Obszar ten podlega ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **Korytarze ekologiczne**

Zakłada się ochronę istniejących zadrzewień, zalesień, pastwisk, łąk położonych głównie wzdłuż naturalnych cieków wodnych, rzek oraz istniejących siedlisk przyrodniczych śródpolnych. Ustala się ochronę terenów zielonych jako korytarzy ekologicznych do ochrony rodzimej fauny i flory. Głównym korytarzem ekologicznym jest wchodzący w skład sieci Econet korytarz oparty o obszar Dąbrowy Radziejowskiej, oraz łączące się z nim korytarze wzdłuż rzek Pisi Gągolinoi wraz z Okrzeszą. Na etapie sporządzania planów miejscowych ochrona korytarzy ekologicznych z naturalnymi terenami zielonymi powinna polegać na wprowadzeniu odpowiednich zapisów dot. m.in. odsunięcia nowej zabudowy od cieków wodnych oraz ogrodzeń, pozostawienia terenu w dotychczasowym użytkowaniu, ochronę zieleni itp.

Z uwagi na konieczność nowo planowanej drogi przez dolinę Okrzeszy należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne umożliwiające swobodną migrację dużych zwierząt.

### **Lasy**

Zakłada się ochronę istniejących lasów. Gospodarka leśna prowadzona według planów urządzenia lasów zgodnie z zasadami proekologicznej gospodarki leśnej. Przewiduje się możliwość wprowadzenia zalesień i dolesień niewielkich terenów, na obszarach nieurbanizowanych, na gruntach niskich klas w sąsiedztwie istniejących lasów. Zachowuje się istniejące zagospodarowanie rekreacyjne na działkach leśnych z możliwością przeznaczenia działek rekreacyjnych na działki budowlane. Dopuszcza się zabudowę na działkach leśnych zgodnie z kierunkami zagospodarowania studium.

Wskazane jest zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących cennych zbiorowisk roślinnych o bardzo dużym stopniu naturalności. Cenne zbiorowiska łąkowe i grądowe położone w zachodniej części gminy przy zmianie zagospodarowania związanej z wprowadzeniem nowych funkcji powinny zostać w możliwie maksymalnym stopniu zachowane i wkomponowanie w nowe funkcje.

Zalecane jest dążenie do ograniczenia ingerencji w strefach ekotonowych na styku las – tereny otwarte.

Studium zaleca ochronę zadrzewień alejowych wzdłuż dróg, zadrzewień śródpolnych oraz wzdłuż otwartych powierzchni wodnych i cieków. Zakłada się również zachowanie, ochronę i bieżącą konserwację istniejących parków, zieleńców i skwerów, a także wprowadzanie nowej zieleni izolacyjnej w obszarach istniejącej i planowanej zabudowy przemysłowo – składowej.

### **Warunki aerosanitarne**

Przewiduje się ograniczenie emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, powstających głównie w związku z ogrzewaniem węglem. Postuluje się wprowadzanie odnawialnych źródeł energii (energia z biomasy, energia wiatru, energia słońca) lub mało uciążliwych czynników grzewczych gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna. w przypadku emisji zanieczyszczeń powodowanych przez prowadzoną działalność gospodarczą zakłada się modernizację zakładów w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów i norm.

Zaleca się rozwój transportu zbiorowego i organizacji zintegrowanych węzłów komunikacyjnych na potrzeby strefy UT. Nowo wyznaczone tereny wrażliwe na hałas były położone możliwie daleko od ruchliwych linii komunikacyjnych lub w miarę możliwości oddzielone od nich pasem terenów usługowych lub szerokim pasem zieleni.

## **Gospodarka wodna**

Zakłada się poprawę jakości zasobów wód gruntowych i powierzchniowych w obszarze gminy poprzez:

- budowę systemu kanalizacji sanitarnej obejmującej teren całej gminy, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Żyrardowie oraz ewentualnie do projektowanej oczyszczalni ścieków w Bieniewcu w gminie Żabia Wola
- budowę podczyszczalni wód deszczowych odprowadzanych z terenu dróg i terenów utwardzonych, obejmujących obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego,
- ochronę istniejących terenów bagiennych i podmokłych położonych w sąsiedztwie cieków wodnych stanowiących naturalne pasy ochronne i oczyszczające wody powierzchniowe,

Ponadto, ustanawia się zakaz zasypywania, osuszania i zanieczyszczania naturalnych zbiorników wodnych.

Istniejące w gminie naturalne ciek wodne i rzeki należy chronić przed ich przebudową i regulacją. Tereny podsiąkające i zalewowe w sąsiedztwie cieków wodnych oraz rzek należy pozostawić jako tereny zalewowe bez prawa zabudowy. Zakazuje się wprowadzania inwestycji mogących zaburzyć stosunki wodne, a przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

Należy prowadzić racjonalną gospodarkę wodną pozwalającą na ograniczenie zużycia wody.

Zakłada się działania zapobiegające ponad normatywnym poborom wód.

Zakazuje się wprowadzania ścieków komunalnych do cieków wodnych, rowów i gruntu bez wcześniejszego oczyszczenia. Wprowadza się obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków technologicznych w granicach działki przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej lub innego odbiornika. Przede wszystkim działania zapobiegawcze zanieczyszczeniu wód powinny polegać na egzekwowaniu przestrzegania przepisów sanitarnych przez inwestorów i zakłady przemysłowe. w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych wody te, po oczyszczeniu wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi powinny być odprowadzone do tej samej zlewni z zapewnieniem odpowiedniej retencji, w celu zachowania właściwych stosunków gruntowo - wodnych. Dotyczy to terenów, gdzie może być dopuszczona lokalizacja obiektów o dużych powierzchniach szczelnych.

Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych kanalizacją gminną. Do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni oraz dopuszcza się możliwość budowy lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

Tereny bezpośredniego zagrożenia powodziowego należy pozostawić jako tereny bez prawa zabudowy.

Przy planowaniu i realizacji nowych sposobów zagospodarowania związanych z planowanymi kierunkami rozwoju powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę zagospodarowania terenu uwzględniając obecny system prawa. w przypadku lokalizacji obiektów o dużych powierzchniach szczelnych należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie właściwych stosunków gruntowo – wodnych na terenach sąsiednich i odprowadzenia wód opadowych z zachowaniem lokalnej retencji w obrębie własności terenu.

Wszelkie działania w obszarze terenów zalewowych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi powinny być prowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy Prawa Wodnego.

Naturalne ciek wodne tj. istniejące rzeki: Okrzesza i Pisia Gągolina powinny być chronione przed przebudową i regulacją, a także powinna być zachowana ich obudowa biologiczna. Wzdłuż dolin cieków należy ustalić strefę buforową. w przypadku rowów melioracyjnych uzasadnionym wydaje się dopuszczenie możliwości ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego oraz zastąpienie ich kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników tj. cieków i zbiorników małej retencji w szczególności na terenach intensywnej zabudowy.

Na etapie opracowywania planów miejscowych powinno się uwzględnić wymaganie zapewnienia możliwie dużej powierzchni infiltracyjnej dla wód opadowych i roztopowych. Istotne jest zachowanie jak największej retencji powierzchniowej.

### **Gospodarka odpadami**

Nadrzędnym celem polityki w zakresie gospodarki odpadami jest skuteczna segregacja wytwarzanych odpadów, zapobieganie powstawaniu odpadów przez rozwiązanie problemu odpadów „u źródła”, odzyskiwanie surowców i ponowne wykorzystanie odpadów oraz bezpieczne dla środowiska końcowe unieszkodliwianie odpadów niewykorzystanych.

Zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami opracowanym w czerwcu 2004r w Gminie projektuje się stworzenie zorganizowanego systemu gospodarki odpadami w następujących podsystemach:

- A. podsystem gospodarki odpadami komunalnymi, opakowaniowymi, zużytym sprzętem, elektrycznym i elektronicznym
  - B. podsystem gospodarki odpadami budowlanymi
  - C. podsystem gospodarki odpadami azbestu
  - D. podsystem gospodarki wrakami samochodowymi i oponami
  - E. podsystem gospodarki zwłokami zwierzęcymi
  - F. podsystem zbierania odpadów pochodzenia medycznego
- Przedsięwzięcia związane z gospodarką odpadami:
  - Zakup pojemników i worków foliowych do selektywnej zbiórki odpadów
  - Inwentaryzacja i likwidacja dzikich składowisk odpadów
  - Modernizacja składowiska odpadów innych niż niebezpieczne w Słabomierzu-Krzyżówce (budowa wjazdu wagi, brodzika dezynfekcyjnego), budowa ogrodzenia, oraz rozbudowa systemu drenażowego
  - Budowa podczyszczalni wód drenażowych i opadowych
  - Zamknięcie składowiska odpadów obojętnych i niebezpiecznych w Słabomierzu-Krzyżówce.
  - Szkolenia pracowników gminy.
  - Edukacja ekologiczna lokalnej społeczności.

Podstawowe działania powinny również polegać na likwidacji nielegalnych wysypisk odpadów stałych. Zapewnione będą warunki funkcjonowania systemu selektywnego zbierania i odbierania odpadów komunalnych, aby było możliwe ograniczenie składowania odpadów ulegających biodegradacji oraz osiągnięcie poziomów odzysku i recyklingu odpadów opakowaniowych.

W obrębie wyznaczonych nowych stref aktywności gospodarczej przed wywozem odpadów w celu ich przetworzenia i utylizacji należy wyznaczyć miejsca gdzie będzie odbywać się ich segregacja i magazynowanie. Wyznaczone miejsca winny być lokalizowane w obrębie poszczególnych działek lub zbiorcze w obszarze całego terenu.

### **2.4. Zasady ochrony wartości kulturowych**

Studium zakłada kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań i tradycji historycznych oraz regionalnych, a na obszarach krajobrazu zdegradowanego rewaloryzację tych terenów.

Ustala się ochronę istniejących zabytków na terenie gminy Radziejowice. Ochroną objęte zostaną:

- zabytki archeologiczne,
- zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- zabytki będące w ewidencji konserwatorskiej,
- tereny o cennych walorach kulturowo – krajobrazowych,

Dla terenów zabytków archeologicznych w planach miejscowych należy przewidzieć strefy ochrony konserwatorskiej, w obszarze których należy ustalać działania zapobiegające zniszczeniu zabytków archeologicznych, umożliwiające ich zbadanie i ewentualne przeznaczenie terenu pod inwestycje.

W planach miejscowych określi się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, strefy ochrony konserwatorskiej, oraz strefy ochrony ekspozycji obiektów szczególnie cennych. w przypadku sporządzania planu miejscowego dla działki bądź działek sąsiadujących z obiektem wpisanym do rejestru zabytków, lub ewidencji konserwatorskiej należy uwzględnić sąsiedztwo obiektu zabytkowego. w planach miejscowych określi się również zasady ochrony ekspozycji zabytków, lokalizacji nowych budynków ich wysokości i kolorystyki elewacji dachów.

Zaleca się na terenach wiejskich i w obszarach o znaczeniu kulturowym dążenie do preferencji zabudowy w nawiązaniu do lokalnych tradycji i otaczającego krajobrazu.

W obszarze postulowanego Parku Krajobrazowego „Ziemia Chełmońskiego” ustala się ochronę krajobrazu kulturowego, wyrażającą się wprowadzeniem w jego obszarze zabudowy mieszkaniowej nawiązującej do tradycyjnych form, m.in. zlokalizowanej na działkach o powierzchni min 2500m<sup>2</sup>.

Granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej w miejscowości Radziejowice oraz granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego są wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym. Przebiegi tych stref oraz obowiązujące zapisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się w strefach budzą wiele uwag. Dlatego też studium dopuszcza zmianę zapisów i zasad oraz zmianę przebiegu granic stref na etapie sporządzenia planów miejscowych po przeprowadzeniu analiz w uzgodnieniu i z pomocą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## **2.5. Polityka społeczna Gminy**

Studium zakłada konieczność zwiększenia ilości obiektów publicznych, oraz zwiększenie oferty infrastruktury społecznej, szczególnie z zakresu opieki zdrowotnej. Studium ma sprzyjać również powstawaniu nowych miejsc pracy.

Przewiduje adaptację istniejących obiektów infrastruktury społecznej (szkoły, dom kultury, przychodnia zdrowia, tereny sportu i rekreacji) oraz możliwość ich rozbudowy.

Zakłada się możliwość lokalizowania obiektów infrastruktury społecznej w głównych ośrodkach subgminnych – zależnie od potrzeb, jednak ich największa koncentracja na ośrodkach osadniczych:

- Radziejowice – Tartak Brzózki
- Korytów-Korytów A
- Kukłówka Radziejowicka – Kukłówka Zarieczna.

## **2.6. Polityka gospodarcza gminy**

Zmiany zachodzące w strukturze agrarnej doprowadziły do znacznej redukcji znaczenia produkcji rolniczej. Studium zakłada dalsze ograniczanie terenów rolniczych gminy, przede wszystkim na rzecz rozwoju zabudowy mieszkaniowej, zabudowy z zakresu turystyki i rekreacji, a także, w wybranych obszarach zabudowy gospodarczo-usługowej. Ustala się jako realizację celów wskazanych w studium przez wprowadzenie w obszarze gminy terenów przeznaczonych pod rozwój wielofunkcyjny (różne formy działalności gospodarczej, lokalizacja małych i mikroprzedsiębiorstw).

Wyznaczenie strefy obszarów rozwoju gospodarczego spowoduje wzrost zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, a także rozwój drobnych usług, hoteli, moteli, handlu, gastronomii i innych usług związanych zarówno z obsługą sąsiednich terenów jak i obsługą zabudowy mieszkaniowej. Dlatego w sąsiedztwie tj. na terenach przyległych do wyznaczonych stref obszarów rozwoju gospodarczego, wyznacza się obszary zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczenie nowych obszarów rozwoju gospodarczego oraz wprowadzenie nowego układu komunikacyjnego obejmującego układ komunikacji kołowej spowoduje rozwój ośrodków usługowo-mieszkaniowych w zachodniej części gminy.

Konieczne i niezmiernie ważne jest opracowanie przez gminę jednolitego planu działań promocyjnych. Podstawowym elementem każdej akcji nakierowanej na przyciągnięcie inwestorów zewnętrznych musi być promocja i reklama gminy. Działania promocyjne wymagają jednak jasnego, ścisłego planu i harmonogramu. Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Radziejowice postuluje się m.in. utworzenie stanowiska ds. obsługi inwestorów w ramach Urzędu Gminnego, opracowanie i wdrożenie regulaminu zwolnień podatkowych dla inwestorów, opracowanie materiałów promocyjnych, stworzenie bazy danych oraz strony internetowej, na której znalazłyby się niezbędne informacje dla potencjalnych inwestorów.

### 3. Strefy funkcjonalne polityki przestrzennej

#### 3.1. Wytyczne ogólne

Dla realizacji strategicznych celów rozwoju gminy wyodrębniono strefy funkcjonalno-przestrzenne, o zróżnicowanym przeznaczeniu i warunkach przyszłego zagospodarowania, uwzględniające uwarunkowania zawarte w powyższym studium oraz zasady wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 czerwca 2004r. uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004. Polityka przestrzenna gminy zawarta w studium jest wynikiem zdiagnozowanych uwarunkowań i obejmuje działania zmierzające do przekształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej zgodnie ze „Strategią rozwoju Gminy Radziejowice” i Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. **Wśród uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy znajdują się potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową”, o którym mowa w Rozdziale 4 części A Studium.**

W poszczególnych strefach wyznaczono obszary o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania oraz preferowanych wiodących funkcjach i przyporządkowanym im określonych kierunkach zagospodarowania. w obszarach zostały określone tereny, w jakich należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zostały ustalone wytyczne dla ustalenia tych planów. Granice obszarów wskazanych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ulegać korektom oraz istnieje możliwość zmiany obowiązujących planów w innych granicach.

Podstawą wyznaczenia granic jednostek strukturalnych jest analiza warunków fizjograficznych, przyrodniczych i funkcjonalnych terenów.

- Przewiduje się możliwość korekty zasięgu poszczególnych stref na etapie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oraz możliwość realizacji celów publicznych w obszarach wszystkich stref, stosownie do potrzeb mieszkańców gminy.
- Dopuszcza się możliwość zachowania dotychczasowego użytkowania w planach miejscowych, na obszarach wszystkich stref.
- Dla obszarów, na których przewiduje się lokalizację nowych funkcji mieszkaniowych i podobnych (w strefach MN, UM, oraz I) w planach miejscowych należy wskazać tereny, w których zbyt wąski podział własności uniemożliwia lokalizację na nich budynków mieszkalnych. Zaleca się łączenie zbyt wąskich działek, w celu umożliwienia efektywnego wykorzystania ich powierzchni, a także powstania prawidłowej struktury osadniczej.
- Ustalona w poszczególnych strefach wysokość zabudowy dotyczy budynków.

#### 3.2. Charakterystyka stref

**UT** – strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, a także działalności biznesowej, konferencyjno – szkoleniowej, edukacyjnej i naukowo – technologicznej i kulturowej, zamieszkania zbiorowego, usług związanych z administracją i obsługą biurową firm **z możliwością lokalizowania zabudowy mieszkaniowej** wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego przeznaczenia terenu (zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa) oraz rolniczego i leśnego użytkowania terenu.



**UT1 – strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, hotelarstwa, gastronomii, działalności biznesowej, konferencyjno-szkoleniowej, zamieszkania zbiorowego, z możliwością lokalizowania usług z zakresu opieki społecznej i opieki zdrowotnej, oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego użytkowania terenu.**

**PU – strefa wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego,** przemysłu, usług, obsługi ruchu tranzytowego, składów. Dopuszcza się możliwość realizacji usług użyteczności publicznej w tym celów publicznych w szczególności: oświaty, kultury, kultu religijnego, obsługi ruchu tranzytowego, w tym usług hotelowych, oraz handlu, gastronomii, agroturystycznych, sportu, pocztowych i telekomunikacyjnych, oraz innych drobnych usług. Przewiduje się możliwość zachowania w planach miejscowych istniejącego użytkowania.

- PU1 - tereny produkcji, składów i magazynów zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych
- PU2 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.
- PU3 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizowania stref PU w obszarach chronionego krajobrazu i strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.
- **PU4 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu.**

**UM – strefa usługowo-mieszkalna.** Obszary zabudowy mieszkaniowej, drobnej wytwórczości oraz innych usług nieuciążliwych. Dla obszarów tej strefy zakłada się przede wszystkim rozwój mikro i drobnej przedsiębiorczości. Dopuszcza się możliwość realizacji usług użyteczności publicznej w tym celów publicznych w szczególności: administracji publicznej, bezpieczeństwa, oświaty, zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, placówek pielęgnacyjno-opiekuńczych, kultury, kultu religijnego, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki w tym usług hotelowych, oraz agroturystycznych, sportu, pocztowych i telekomunikacyjnych, oraz innych drobnych usług. Przewiduje się możliwość uwzględnienia w planach miejscowych zachowania istniejącego użytkowania.

- UM1 - tereny osadnictwa wielofunkcyjnego do regulacji w oparciu o plany miejscowe. Przewiduje się lokalizację mikro i małych przedsiębiorstw.
- UM2 - tereny wielofunkcyjnych ośrodków gminnych obejmującego tereny wsi Radziejowice, Kukłówka Zarieczna, Korytów A, do regulacji w oparciu o plany miejscowe.
- UM/R - tereny zabudowy usługowej -wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej (w tym pod obiekty usługowe, magazyny, handel, usługi sportu i rekreacji, centra konferencyjno – biznesowe, usługi użyteczności publicznej, usługi administracji, i zamieszkania zbiorowego) **i tereny zabudowy mieszkaniowej** z możliwością lokalizowania zabudowy zagrodowej oraz pozostawienia terenów rolnych i leśnych w dotychczasowym użytkowaniu.

**MN – strefa mieszkaniowa.** Dla obszarów strefy mieszkaniowej zakłada się rozwój terenów mieszkaniowych jednorodzinnych o małej intensywności zabudowy. Dopuszcza się możliwość realizacji podstawowych usług towarzyszących. Przewiduje się możliwość uwzględnienia w planach miejscowych zachowania istniejącego użytkowania, w szczególności zachowania istniejącego zagospodarowania rolnego na terenach strefy. Zaleca się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizowania stref MN w obszarach chronionego krajobrazu oraz zachowanie istniejących kompleksów leśnych z możliwością doleśień.

- MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością podstawowych usług obsługujących obszar;
- MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej;

- MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej na terenach leśnych;
- MN4 - tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowo-rekreacyjnej oraz rezydencjonalnej na działkach ok. 2000m<sup>2</sup> i większych ze szczególnym uwzględnieniem walorów kulturowo-przyrodniczych.

**RE – strefa ekologiczna** - tereny ochrony środowiska naturalnego wskazane do zachowania walorów krajobrazowych i bioróżnorodności. Przewidziane do wyłączenia spod zabudowy, spod prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej z wyjątkiem obiektów związanych z ochroną obszaru oraz zagospodarowaniem turystyczno-rekreacyjnym.

- RE1 - tereny w sąsiedztwie istniejących lasów położone na gruntach słabych klas proponowane do wprowadzenia zalesień.
- RE2 – obszary węzłów i korytarzy ekologicznych, trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk.
- RE3 - tereny wód powierzchniowych, w tym stawów rybnych i kąpielisk.
- RE4 - tereny poeksploatacyjne przeznaczone do rekultywacji leśnej, wodnej lub innej, w tym rekreacyjnej.

#### **RPL – strefa produkcji rolnej i leśnej.**

RPL1 - tereny rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji wraz z zakazem zabudowy poza obiektami służącymi gospodarce rolnej.

RPL2 - tereny lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.

#### **I - strefa zróżnicowanego zagospodarowania, w tym rekreacyjno – turystycznego i innych.**

I1 - tereny istniejących i projektowanych usług turystyki, sportu i rekreacji,

I2 - tereny wydobywania kopalin oraz produkcji związanej z prowadzoną eksploatacją

I3 – składowisko odpadów innych niż obojętne i niebezpieczne w Ślábomierzu-Krzyżówce I4 – tereny przeznaczone pod budowę obwodnicy miasta Mszczonowa

### **3.3. Wytyczne szczegółowe dla stref funkcjonalnych**

#### **3.3.1. Strefa UT**

##### **Charakterystyka i położenie strefy aktywności gospodarczej**

Strefa obejmuje tereny położone w miejscowości Pieńki Towarzystwo i Krzyżówka. Obecnie w tym obszarze znajdują się tereny rolnicze, tereny lasów i w niektórych częściach strefy rozproszona zabudowa mieszkaniowa. Strefa położona jest na zachód od rzeki Okrzeszy w sąsiedztwie węzła „Ślábomierz” na drodze krajowej nr 50.

Głównym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego w strefie UT będzie rozwój gospodarczy związany z planowaną lokalizacją *terenów o funkcji rekreacyjno- turystyczno- rozrywkowej, (parku rozrywki)* oraz centrum kongresowo – konferencyjnego.

*W kompleksie całej strefy która znajduje się w przeważającej części w gminie Mszczonów a tylko niewielka część obszaru w miejscowości Krzyżówka i Pieńki Towarzystwo* strefie UT zakłada się także rozwój usług z zakresu rozrywki, handlu, gastronomii, hoteli oraz innych obiektów związanych z bazą noclegową, biur, obiektów wystawienniczo-targowych, obiektów widowiskowych, terenów sportowych, lokalizację centrów biznesowych i innych usług *a także możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej.*

Rozwój strefy UT wymagać będzie również lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z obsługą techniczną terenu, infrastrukturą techniczną i komunikacją oraz wymagać będzie realizacji

parkingów. w strefie UT nie przewiduje się lokalizacji obiektów produkcyjnych z wyłączeniem usług drobnej wytwórczości.

Rozwój obszarów może uwzględniać istniejące przeznaczenie i użytkowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę aktywności gospodarczej.

### **Wytyczne ogólne**

Przewiduje się możliwość uszczegółowienia i korygowania granic obszarów na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia terenów - zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa oraz rolniczego i leśnego użytkowania

Studium dopuszcza zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Ustala się w granicach strefy wydzielanie terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną.

Przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego i planowaniu lokalizacji inwestycji, należy uwzględnić potrzebę ochrony zbiorowisk roślinnych i siedlisk poprzez dążenie do zachowania w maksymalnym stopniu istniejących zbiorowisk roślinnych o dużym stopniu naturalności.

Realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska powinna następować równocześnie bądź wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji.

W terenach o przeznaczeniu pod działalność usługową wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności.

W terenach UT w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy zaleca się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej.

### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

Oddziaływanie akustyczne terenu, emisja zanieczyszczeń, oraz wszelkie inne uciążliwości winny zamykać się w granicach własności terenu, szczególnie dla terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu normy odpowiednie dla terenu sąsiedniego winny być spełnione na granicy terenów inwestycji.

Ochrona środowiska przyrodniczego polegać będzie na ochronie poszczególnych komponentów środowiska tj.;

- ochronie powietrza poprzez konieczność zaopatrzenia w ciepło, ciepłą wodę i energię opartego głównie o odnawialne źródła energii lub paliwa o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska,
- ochronie wód poprzez konieczność oczyszczania ścieków bytowych oraz wód deszczowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych oraz lokalizację nowych zbiorników małej retencji,
- zachowania dużej powierzchni terenów zielonych, w tym w szczególności w formie zieleni urządzonej z zachowaniem cennego istniejącego drzewostanu,
- zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy terenów objętych ochroną akustyczną.

### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Wokół zabytkowych stanowisk archeologicznych wskazane powinny zostać w planach miejscowych strefy ochrony konserwatorskiej.

### **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

#### **Komunikacja**

W planach miejscowych należy wyznaczyć wewnętrzne systemy komunikacji. Układy komunikacji wewnętrznej nie powinny negatywnie wpływać na tereny położone w sąsiedztwie. Zaleca się integrację terenów strefy UT z sąsiednimi miejscowościami poprzez ingerencję sieci komunikacyjnej, oraz zapewnienia swobodnego ruchu pomiędzy poszczególnymi strefami zamieszkania, oraz możliwości wykorzystania nowej infrastruktury przez mieszkańców terenów przyległych.

### **Infrastruktura**

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć oraz z wodociągu gminy, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, dopuszcza się lokalne systemy oczyszczania ścieków (do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników oraz wywóz na podstawie stosownych umów). Zaopatrzenie obszaru strefy w energię elektryczną z istniejących sieci. Zaopatrzenie w energię należy planować w oparciu o planowany nowy GPZ.

### **Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Przewiduje się zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych i indywidualnych systemów ogrzewania. Postuluje się użycie mało uciążliwych dla środowiska w szczególności opartych na istniejących zasobach wód geotermalnych źródeł zaopatrzenia w ciepło (tj. ogrzewanie elektryczne, gazem, olej opałowy, kolektory słoneczne).

### **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych i terenów nie objętych planami – z zastrzeżeniem uszczegółowienia i możliwością korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).

Aby właściwie realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem Studium postuluje:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 5000m<sup>2</sup> z wyjątkiem terenów pozostawionych w dotychczasowym przeznaczeniu, dla których minimalna powierzchnia działki wynika z obowiązujących planów miejscowych
- wysokość **zabudowy** – max 60m (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – max.12)
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% działki, (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu –30%)
- powierzchnię biologicznie czynną – min 30% działki, (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu –50%)

Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Preferuje się wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego.

Postuluje się by sukcesywnie sporządzać miejscowe plany w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występujących potrzeb. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

Zagospodarowanie działek strefy UT położonych w granicach Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu powinno spełniać zakazy i zalecenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **STREFA UT1**

#### **Charakterystyka i położenie strefy aktywności gospodarczej**

**Strefa obejmuje tereny, położone w pobliżu zbiornika wodnego "Hamernia", w miejscowościach Tartak Brzózki i Słabomierz. W obszarach występują grunty nieużytkowane oraz zadrzewione. W obszarze w Słabomierzu ulokowane jest siedlisko zabudowy mieszkaniowej.**

Głównym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego w strefie UT1 będzie rozwój gospodarczy związany z wykorzystaniem terenów w otoczeniu zbiornika wodnego dla rozwoju funkcji turystycznych, sportowych, rekreacyjno-wypoczynkowych, hotelarsko-gastronomicznych, opieki społecznej i zdrowotnej, zamieszkania zbiorowego oraz działalności konferencyjno-biznesowo-szkoleniowej ukierunkowany na obsługę mieszkańców gminy jak i całego regionu Mazowsza Zachodniego oraz pobliskiej Warszawy.

W strefie UT1 zakłada się lokalizację obiektów usługowych z zakresu turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku, gastronomii, hotelarstwa, opieki społecznej, opieki zdrowotnej, zamieszkania zbiorowego, działalności biznesowej i konferencyjno-szkoleniowej oraz zakłada się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Rozwój strefy UT1 wymagać będzie również lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z obsługą techniczną terenu, infrastrukturą techniczną i komunikacją oraz wymagać będzie realizacji parkingów. W strefie UT1 nie przewiduje się lokalizacji obiektów produkcyjnych z wyłączeniem usług drobnej wytwórczości.

Rozwój obszarów może uwzględniać istniejące przeznaczenie i użytkowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę aktywności gospodarczej.

#### Wytyczne ogólne

Przewiduje się możliwość uszczegółowienia i korygowania granic obszarów na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia terenów -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa rekreacyjna, usługi sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz tereny łąk i tereny komunikacji.

Studium dopuszcza zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Ustala się w granicach strefy wydzielenie terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną.

Przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego i planowaniu lokalizacji inwestycji, należy uwzględnić potrzebę ochrony zbiorowisk roślinnych i siedlisk poprzez dążenie do zachowania w maksymalnym stopniu istniejących zbiorowisk roślinnych o dużym stopniu naturalności.

Realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska powinna następować równocześnie bądź wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji.

W terenach o przeznaczeniu pod działalność usługową wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności.

#### W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

Oddziaływanie akustyczne terenu, emisja zanieczyszczeń, oraz wszelkie inne uciążliwości winny zamykać się w granicach własności terenu, szczególnie dla terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu normy odpowiednie dla terenu sąsiedniego winny być spełnione na granicy terenów inwestycji.

Ochrona środowiska przyrodniczego polegać będzie na ochronie poszczególnych komponentów środowiska tj.;

- ochronie powietrza poprzez konieczność zaopatrzenia w ciepło, ciepłą wodę i energię opartego głównie o odnawialne źródła energii lub paliwa o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska,
- ochronie wód poprzez konieczność oczyszczania ścieków bytowych oraz wód deszczowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych oraz lokalizację nowych zbiorników małej retencji,
- zachowania dużej powierzchni terenów zielonych, w tym w szczególności w formie zieleni urządzonej z zachowaniem cennego istniejącego drzewostanu,



- zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy terenów objętych ochroną akustyczną.

#### W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego

Wokół zabytkowych stanowisk archeologicznych wskazane powinny zostać w planach miejscowych strefy ochrony konserwatorskiej.

#### W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury

##### Komunikacja

W planach miejscowych należy wyznaczyć wewnętrzne systemy komunikacji. Układy komunikacji wewnętrznej nie powinny negatywnie wpływać na tereny położone w sąsiedztwie. Zaleca się integrację terenów strefy UT1 z sąsiednimi miejscowościami poprzez ingerencję sieci komunikacyjnej, oraz zapewnienia swobodnego ruchu pomiędzy poszczególnymi strefami zamieszkania, oraz możliwości wykorzystania nowej infrastruktury przez mieszkańców terenów przyległych.

##### Infrastruktura

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć oraz z wodociągu gminy, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, dopuszcza się lokalne systemy oczyszczania ścieków (do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników oraz wywóz na podstawie stosownych umów). Zaopatrzenie obszaru strefy w energię elektryczną z istniejących sieci. Zaopatrzenie w energię należy planować w oparciu o planowany nowy GPZ.

##### Zaopatrzenie w energię ciepłą

Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych i indywidualnych systemów ogrzewania. Postuluje się użycie mało uciążliwych dla środowiska w szczególności opartych na istniejących zasobach wód geotermalnych źródeł zaopatrzenia w ciepło (tj. ogrzewanie elektryczne, gazem, olej opałowy, kolektory słoneczne).

##### Wytyczne szczegółowe dla obszarów

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych i terenów nie objętych planami – z zastrzeżeniem uszczegółowienia i możliwością korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).

Aby właściwie realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem Studium ustala:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 1500m<sup>2</sup> z wyjątkiem terenów pozostawionych w dotychczasowym przeznaczeniu, dla których minimalna powierzchnia działki wynika z obowiązujących planów miejscowych
- wysokość zabudowy – max 14 m
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną – min 40% powierzchni działki,

Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Ustala się wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego.

**Ustala się sukcesywnie sporządzać miejscowe plany w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występujących potrzeb. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.**

**Zagospodarowanie działek strefy UT1 powinno podlegać przepisom odrębnym dotyczącym Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.**

### **3.3.2. Strefa PU**

#### **Charakterystyka i położenie strefy Usługowo-Produkcyjnej**

Strefa obejmuje tereny położone wzdłuż drogi krajowej nr 8, oraz przy drodze krajowej nr 50 pomiędzy składowiskiem odpadów w Słabomierzu-Krzyżówce, a południową granicą gminy, w pasie o szerokości od 300m do około 500m. Obecnie w tym obszarze znajdują się tereny przemysłu, składów i magazynów, usług oraz tereny rolne i w niektórych częściach strefy rozproszona zabudowa mieszkalna. w niektórych obszarach w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 występuje zwarta zabudowa o charakterze mieszkalno-usługowym, m.in. w Radziejowicach oraz Krzaczach Dużych, ponadto w granicach wsi Radziejowice w niedalekiej odległości znajdują się zespół pałacowo- parkowy, kościół oraz cmentarz – objęte ochroną konserwatorską.

W obszarze planuje się strefę wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego, usług produkcyjnych, usług obsługi tranzytowego, składów, magazynów, handlu i innych. Rozwój obszarów powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę aktywności gospodarczej.

W terenach o przeznaczeniu pod działalność usługową i produkcyjną wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności (w tym zamknięcia się uciążliwością w granicach lokalizacji inwestycji), przy zachowaniu dostępności wydzielonych działek do drogi publicznej.

#### **Wytyczne ogólne**

Przewiduje się możliwość uszczegółowienia i korygowania granic obszarów na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego.

W planach miejscowych określa się obszary dla których konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze. Nie przewiduje się przeznaczania terenów leśnych na cele nieleśne.

Wyznacza się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 miejsca obsługi podróżnych (MOP) zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

Oddziaływanie akustyczne terenu, emisja zanieczyszczeń, oraz wszelkie inne uciążliwości winny zamykać się w granicach własności działki, szczególnie dla terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu normy odpowiednie dla terenu sąsiedniego winny być spełnione na granicy działki.

Zakazuje się wprowadzania inwestycji mogących zaburzyć stosunki wodne, oraz wprowadzania ścieków technologicznych i zanieczyszczonych wód deszczowych do cieków wodnych oraz rowów.

Wprowadza się obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, lub innego odbiornika np. zbiornika samoodparowalnego.

Zobowiązuje się inwestora, do spełnienia na zewnętrznej granicy działki norm jakości środowiska nie gorszych niż odpowiednie dla terenu sąsiedniego.

**Dla terenów położonych w granicach obszarów objętych ochroną przyrody (w tym w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu) ustala się przestrzeganie zapisów aktów prawnych dotyczących działań ochronnych na rzecz tych obszarów.**

## **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Plany określają zasady ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego – strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (w szczególności zespołu pałacowo-parkowego, oraz kościoła i cmentarza w Radziejowicach) w zakresie wytycznych: postuluje się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem wprowadzenia innych funkcji usługowych, nie pogarszających stanu obiektów, utrzymanie wysokich standardów zabudowy,

ograniczenie wysokości budynków do 10m.

Wokół zabytkowych stanowisk archeologicznych wyznacza się w planach strefy ochrony konserwatorskiej.

## **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

### **Komunikacja**

W planach miejscowych wyznaczają wewnętrzne systemy komunikacji, nie wpływające negatywnie na tereny zewnętrzne. Postuluje się wprowadzenie dróg serwisowych wzdłuż drogi krajowej. Zobowiązuje się inwestorów do podpisania odpowiednich umów o wywóz odpadów przemysłowych, jakie powstają w wyniku działalności inwestora.

### **Infrastruktura**

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę przez wodociąg gminny, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, (do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników oraz wywóz na podstawie stosownych umów), energię elektryczną z sieci 220v, oraz gaz z sieci gazu przewodowego. Postuluje się prowadzenie sieci wzdłuż dróg.

### **Zaopatrzenie w energię cieplną**

Przewiduje się zaopatrzenie w energię cieplną we własnym zakresie. Postuluje się użycie źródeł mało uciążliwych dla środowiska (ogrzewanie elektryczne, gazem, olej opałowy, kolektory słoneczne).

### **Gospodarka odpadami**

W planach wyznacza się miejsca do selektywnego podziału odpadów: cztery typy pojemników: odpady wymieszane na składowisko, surowce wtórne (szkło, papier, metale, plastik), odpady organiczne, odpady niebezpieczne. Inwestorzy zobowiązani są do podpisania stosownych umów o wywóz odpadów niebezpiecznych, jeżeli takie powstają w wyniku produkcji, lub usług realizowanych na działce.

## **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

### **PU1**

Obszary przeznaczone do intensywnego rozwoju różnorodnej działalności gospodarczej, głównie produkcyjnej, składowej, usług transportowych i innych.

Minimalna szerokość działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna wielkość działki powinna umożliwiać ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności. Konieczne jest wskazanie możliwości dojazdu. Studium przewiduje maksymalną wysokość zabudowy do 15m.

Maksymalna powierzchnia zabudowana 60% działki. Przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się w części działki sąsiadującej z terenami dla których przewidziano inne przeznaczenie.

W planach miejscowych ustala się przebieg dróg serwisowych, nie przewiduje się lokalizowania dodatkowych zjazdów bezpośrednio z drogi ekspresowej. Komunikacja powinna odbywać się wewnątrz obszaru działki bez wprowadzania dodatkowych uciążliwości w tereny sąsiednie. Przeznaczenie poszczególnych działek powinno być dostosowane do przeznaczenia na działkach sąsiednich.

## **PU2**

Obszary przeznaczone do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

Minimalna szerokość działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna wielkość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności. Konieczne jest wskazanie możliwości dojazdu. Studium przewiduje maksymalną wysokość zabudowy do 15m, przy czym w planach miejscowych precyzuje się szczegółowo dopuszczalną wysokość budynków stosownie do wysokości otoczenia. Przy ustalaniu wysokości i umiejscowienia budynków w planach należy uwzględnić w szczególności konieczność zachowania wartościowych

otwarć widokowych, oraz zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia sąsiednich terenów pełniących funkcje mieszkalne.

Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona 60% działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim w częściach działki sąsiadujących z terenami o innym przeznaczeniu.

Ustalenia planu powinny niwelować konflikty między projektowaną zabudową usługowo- składowo-produkcyjną, a istniejącą zabudową mieszkalną, m.in. poprzez wyznaczanie nowowydzielonych działek (minimum 2000m<sup>2</sup>, ale z uwzględnieniem rodzaju i zasięgu uciążliwości usług realizowanych przez inwestora) oraz ustalenia działań ochronnych.

## **PU3**

Obszary przeznaczone do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej położone w granicach Bolimowsko- Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu a także w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, oraz położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących obiektów usług kulturalnych w Radziejowicach (kościół, cmentarz, założenie pałacowo-parkowe, zabytkowe aleje). Rozwój tych obszarów powinien uwzględniać zalecenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu a także strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.

Minimalna szerokość nowowydzielonej działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna wielkość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności. Konieczne jest wskazanie możliwości dojazdu. Studium przewiduje maksymalną wysokość zabudowy do 10m, przy czym w planach miejscowych precyzuje się szczegółowo dopuszczalną wysokość budynków stosownie do wysokości otoczenia. Przy ustalaniu wysokości i umiejscowienia budynków w planach należy uwzględnić w szczególności konieczność zachowania wartościowych otwarć widokowych, odległości od linii brzegowej wód powierzchniowych i granicy lasu (nie mniejszej niż 60m) oraz zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia sąsiednich terenów pełniących funkcje mieszkalne.

Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona 65% działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim w częściach działki sąsiadujących z terenami o innym przeznaczeniu. Powierzchnia nowowydzielonej działki wynosić ma co najmniej 2000m<sup>2</sup>.

Zabrania się lokalizowania i budowy obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz naruszających walory krajobrazowe środowiska.

Ustalenia planu powinny niwelować konflikty między projektowaną zabudową usługowo- składowo-produkcyjną, a istniejącą zabudową mieszkalną, obiektów użyteczności publicznej wraz z istniejącymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi i kulturowymi zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu a także ustaleń wynikających z zagospodarowania terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.

#### PU4

Obszary przeznaczone do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej położone w granicach Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

Minimalna szerokość nowowydzielonej działki od strony drogi dojazdowej 20 m, minimalna wielkość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności. Konieczne jest wskazanie możliwości dojazdu. Studium przewiduje maksymalną wysokość zabudowy do 15 m, przy czym w planach miejscowych dopuszcza się stosowanie większych wysokości stosownie do wysokości otoczenia.

Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona 65% działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim w częściach działki sąsiadujących z terenami o innym przeznaczeniu. Powierzchnia nowowydzielonej działki wynosić ma co najmniej 2000 m<sup>2</sup>.

Zabrania się lokalizowania i budowy obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz naruszających walory krajobrazowe środowiska.

Ustalenia planu powinny niwelować konflikty między projektowaną zabudową usługowo-składowo-produkcyjną, a istniejącą zabudową mieszkalną wraz z istniejącymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu.

#### 3.3.3. Strefa UM

##### Charakterystyka i położenie strefy Usługowo-Mieszkaniowej

Strefa obejmuje tereny położone przy szlakach komunikacyjnych o znaczeniu lokalnym (drogi krajowa nr 50, droga wojewódzka nr 579, droga powiatowej nr 38512 w okolicach Korytowa), oraz w obszarze wsi Radziejowice. Obecnie w obszarze tym znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej, wraz z usługami towarzyszącymi, tereny rolne, oraz niewielkie tereny leśne. Obszary wielofunkcyjnych ośrodków gminnych (centrów wsi) - (UM2), w obszarze wsi Radziejowice, Kukłówka Zarieczna, oraz Korytów A. Strefa usługowo mieszkalna obejmuje obszary zabudowy mieszkaniowej, obszary przeznaczone pod rozwój usług oraz małych i mikro przedsiębiorstw.

Tereny wielofunkcyjnego rozwoju **zabudowy mieszkaniowej** i działalności gospodarczej (podstrefa UM/R) wyznacza się we wsi Krzyżówka i Pieńki Towarzystwo.

Zagospodarowanie tej strefy przewiduje **zwiększenie terenów** zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Rozwój obszarów powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę **zabudowy mieszkaniowej i** wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego i leśnego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego i nieleśnego kierunku rozwoju.

W terenach, dla których studium ustala rozwój działalności usługowej wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności (w tym zamknięcia się uciążliwości w granicach lokalizacji inwestycji), przy zachowaniu dostępności wydzielonych działek do drogi publicznej.

##### Wytyczne ogólne

Ze względu na specyficzną strukturę własności gruntów w niektórych obszarach (działki gruntu są zbyt wąskie, aby można było lokalizować na nich budynki mieszkalne spełniające parametry) w planach miejscowych należy wskazać obszary o niekorzystnym podziale własności (takie, dla których nie będzie możliwe efektywne wykorzystanie ich dla celów zabudowy). Podkreśla się, że bardzo wąski niwowy układ działek ewidencyjnych, uniemożliwia powstanie prawidłowej struktury osadniczej o charakterze podmiejskim.



W planach miejscowych określa się obszary, dla których konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przewiduje się możliwość uszczegółowienia i korygowania granic obszarów wskazanych do objęcia planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego.

W strefie UM studium zakłada rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych, drobnej wytwórczości, usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektów sportu i rekreacji.

Należy uwzględnić tereny strefy UM położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu i wynikające z tego tytułu ograniczenia i zalecenia.

#### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

W planach miejscowych ustala się zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochronę przyrody, krajobrazu kulturowego w zakresie wytycznych:

W części działki sąsiadującej z terenami o funkcjach usług kulturalnych, oraz terenami o przeznaczeniu rolniczym postuluje się wprowadzenie roślinności wysokiej, gatunków rodzimych.

Ustala się ochronę zabytkowych alei, oraz zadrzewień alejowych wzdłuż dróg, w terenie otwartym.

Pozostawiona powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować przynajmniej 50% powierzchni działki.

Zakazuje się zabudowywania, zasypywania, osuszania istniejących cieków wodnych i naturalnych zabagnień. Plany wskazują kierunki ochrony gruntów pochodzenia organicznego. Zakazuje się lokalizowania inwestycji uciążliwych dla środowiska.

Zagospodarowanie działek strefy UM położonych w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu powinno spełniać zakazy i zalecenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Oddziaływanie akustyczne terenu, emisja zanieczyszczeń, oraz wszelkie inne uciążliwości winny zamykać się w granicach własności terenu, szczególnie dla terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu normy odpowiednie dla terenu sąsiedniego winny być spełnione na granicy terenów inwestycji.

Ochrona środowiska przyrodniczego polegać będzie na ochronie poszczególnych komponentów środowiska tj.;

- ochronie powietrza poprzez konieczność zaopatrzenia w ciepło, ciepłą wodę i energię opartego głównie o odnawialne źródła energii lub paliwa o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska,
- ochronie wód poprzez konieczność oczyszczania ścieków bytowych oraz wód deszczowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych oraz lokalizację nowych zbiorników małej retencji,
- zachowania dużej powierzchni terenów zielonych, w tym w szczególności w formie zieleni urządzonej z zachowaniem cennego istniejącego drzewostanu,
- zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy terenów objętych ochroną akustyczną.

#### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Plany określają zasady ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego (w szczególności zespołu pałacowo-parkowego, oraz kościoła i cmentarza w Radziejowicach) w zakresie wytycznych: postuluje się zachowanie dotychczasowej funkcji z dopuszczeniem wprowadzenia innych funkcji usługowych, nie pogarszających stanu obiektów, zgodnych z przepisami odrębnymi.

Wokół zabytków archeologicznych wyznacza się w planach strefy ochrony konserwatorskiej.

## **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

### **Komunikacja**

Plany miejscowe wyznaczają wewnętrzne systemy komunikacji. Plany określają drogi, bądź tereny przeznaczone pod drogi dojazdowe prostopadłe do dróg powiatowych i wojewódzkich – w głąb obszaru Gminy.

Nie przewiduje się wprowadzania rozwiązań sprzyjających powstawaniu ruchu tranzytowego przez gminę: podwyższania kategorii dróg (z wyjątkiem wymiany nawierzchni i koniecznego poszerzenia dróg).

### **Infrastruktura**

W planach miejscowych precyzuje się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę przez wodociąg gminny, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, (do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników oraz wywóz na podstawie stosownych umów), energię elektryczną z sieci 220v, oraz gaz z sieci gazu przewodowego.

Ponadto postuluje się dalszy rozwój sieci telefonicznych i internetowych.

Realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska powinna następować równocześnie bądź wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji.

### **Zaopatrzenie w energię cieplną**

Przewiduje się zaopatrzenie w energię cieplną we własnym zakresie. Postuluje się użycie źródeł mało uciążliwych dla środowiska (ogrzewanie elektryczne, gazem, olej opałowy, kolektory słoneczne).

### **Gospodarka odpadami:**

W planach wyznacza się miejsca do selektywnego podziału odpadów: cztery typy pojemników: odpady wymieszane na składowisko, surowce wtórne (szkło, papier, metale, plastik), odpady organiczne, odpady niebezpieczne.

## **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

### **UM1**

Wiodącym przeznaczeniem są usługi, drobna wytwórczość i zabudowa mieszkaniowa. Dopuszcza się lokalizowanie rzemiosł, oraz mikro i małych przedsiębiorstw. Dopuszcza się przewidzenie w planach miejscowych zachowania istniejącego zagospodarowania rolniczego i leśnego na obszarach strefy. Dopuszcza się drobne korekty obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

W planach określa się minimalną wielkość nowowydzielonej działki, nie mniejszą niż 2000m<sup>2</sup>, przy czym minimalna szerokość frontu działki to 20m.

Powierzchni zabudowy max 40% powierzchni działki, maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i gospodarczych 12m (dwie kondygnacje). Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego 70m<sup>2</sup>.

Ogrodzenie wysokości maksymalnie 2 m, nie bliżej niż 4m od krawędzi jezdni (rezerwa pod chodnik i ścieżkę rowerową, obowiązkowe zachowanie istniejących układów drzew alejowych wzdłuż dróg).

Roślinność wysoka w części działki sąsiadującej z terenami o innym przeznaczeniu. Gatunki rodzime: (wierzby, grusze, jabłonie, lipy, graby, klon pospolity klon jawor, brzoza, jesion wyniosły, modrzew europejski) oraz dawno introdukowane, zadomowione kojarzone z krajobrazem Mazowsza: (robinia akacjolistna, bez lilak, jaśminowiec chiński).

Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i obsługi na terenie działki lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu.

Działalność usługowa nie może powodować zakłócenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie ani powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w pobliżu

## **UM2**

Tereny wielofunkcyjnych ośrodków gminnych, w tym centrów wsi. Tereny o przeznaczeniu mieszkalnym, z dopuszczeniem usług towarzyszących mieszkalnictwu, oraz obiektów infrastruktury społecznej z możliwością realizacji usług użyteczności publicznej w tym celów publicznych. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych o powierzchni całkowitej do 70m<sup>2</sup>.

Plany określają minimalną wielkość nowowydzielonej działki 1000m<sup>2</sup>, przy czym minimalna szerokość frontu działki 18m.

Przynajmniej 40% powierzchni działki powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna (maksymalnie 60% powierzchni zabudowanej i utwardzonej), maksymalna wysokość budynków 12m, przy czym plany mogą precyzować wysokość budynków.

Ogrodzenie ażurowe, wysokości maksymalnie 1,5 m.

Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów: Dopuszcza się lokalizowanie mikroprzedsiębiorczości. Zakazuje się lokalizowania inwestycji uciążliwych dla środowiska.

Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i obsługi na terenie działki lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu.

Działalność usługowa nie może powodować zakłócenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie ani powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w pobliżu.

## **UM/R**

Wiodącym przeznaczeniem są tereny usługowe, magazyny, handel, usługi sportu i rekreacji, centra konferencyjno – biznesowe, usługi użyteczności publicznej, usługi administracji i zamieszkania zbiorowego, obiekty widowiskowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacją ***i tereny zabudowy mieszkaniowej***. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego i leśnego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego i nieleśnego kierunku rozwoju. Dopuszcza się korekty obszaru podstrefy na etapie wykonywania planów miejscowych. Ponadto na etapie sporządzania miejscowego planu w ramach podstrefy UM/R wyznaczyć można zarówno tereny przeznaczone tylko pod usługi lub tylko pod zabudowę mieszkaniową lub tereny o funkcji łączącej.

Postuluje się:

- W planach miejscowych minimalną wielkość nowowydzielonej działki, nie mniejszą niż 1200m<sup>2</sup>, przy czym minimalna szerokość frontu działki to 20m.
- Powierzchni zabudowy max 45% powierzchni działki, maksymalna wysokość ***zabudowy*** – ***15,0 m***.
- Powierzchnię biologicznie czynną – min 30% powierzchni działki.
- Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla personelu i klientów na terenie działek inwestycyjnych lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu w obszarze terenu, a także zapewnienie odpowiedniego dojazdu dla samochodów dostawczych i możliwości rozładunku towarów.
- Działalność usługowa nie może powodować zakłócenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie ani powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w pobliżu.

### **3.3.4. Strefa MN**

#### **Charakterystyka i położenie strefy zabudowy mieszkaniowej**

Strefa obejmuje tereny obecnie zabudowane, obszary w zasięgu bardzo silnej presji aglomeracji warszawskiej, w obszarach na gruntach niskich klas w różnych częściach gminy, oraz dotychczas zabudowane tereny wiejskie i rekreacyjne.

Wiodącym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa. Dopuszcza się funkcje towarzyszące: drobnych, nieuciążliwych usług, rekreacji i sportu, a także infrastruktury społecznej.

#### **Wytyczne ogólne**

Ze względu na specyficzną strukturę własności gruntów w niektórych obszarach (działki gruntu są zbyt wąskie, aby można było lokalizować na nich budynki mieszkalne spełniające parametry) studium wskazuje obszary o niekorzystnym podziale własności (nie będzie możliwe efektywne wykorzystanie ich dla celów zabudowy). Podkreśla się, że bardzo wąski niwowy układ działek ewidencyjnych, uniemożliwia powstanie prawidłowej struktury osadniczej.

W planach miejscowych określa się obszary dla których konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze. Nie przewiduje się przeznaczania terenów leśnych na cele nieleśne.

Przewiduje się możliwość uszczegółowienia i korygowania granic obszarów wskazanych do objęcia planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego.

Przewiduje się możliwość uwzględnienia w planach miejscowych zachowania istniejącego użytkowania, w szczególności zachowania istniejącego zagospodarowania rolnego na terenach strefy.

#### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

Ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów. w planach ustala się zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochronę przyrody, krajobrazu kulturowego w zakresie wytycznych:

- Zaleca się zachowanie dużej powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% działki).
- Zakazuje się zagradzania, zabudowywania, zasypywania, osuszania istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.
- Zachowuje się istniejące lasy i zadrzewienia.
- W planach wskazuje się kierunki ochrony gruntów pochodzenia organicznego.
- Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków wodnych oraz rowów.
- Postuluje się zaopatrzenie w energię ciepłą z użyciem źródeł innych niż węgiel. Zagospodarowanie działek strefy MN położonych w granicach Bolimowsko - Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu powinno spełniać zakazy i zalecenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Wokół zabytkowych stanowisk archeologicznych wskazane powinny zostać w planach miejscowych strefy ochrony konserwatorskiej.

#### **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

##### **Komunikacja**

Zakazuje się wprowadzania rozwiązań sprzyjających powstawaniu ruchu tranzytowego przez gminę: podwyższania kategorii dróg (z wyjątkiem wymiany nawierzchni i poszerzania dróg ).

Na drogach wąskich (poniżej 6m) plany określają kierunek ruchu (komunikacja jednokierunkowa).

Postuluje się wprowadzenie nowych dróg dojazdowych zapewniające większą dostępność komunikacyjną.

### **Infrastruktura**

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę przez wodociąg gminny.

Ustala się zasadę odprowadzania ścieków kanalizacją Gminną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników (szambo) oraz wywóz na podstawie stosownych umów.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci 220v. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego, lub butli propan-butan. Przewiduje się dalszy rozwój sieci telefonicznej i informatycznej.

### **Zaopatrzenie w energię cieplną**

Przewiduje się zaopatrzenie w energię cieplną we własnym zakresie. Postuluje się użycie źródeł mało uciążliwych dla środowiska (ogrzewanie elektryczne, gazem, olej opałowy, kolektory słoneczne).

### **Gospodarka odpadami:**

W planach wyznacza się miejsca do selektywnego podziału odpadów: cztery typy pojemników: odpady wymieszane na składowisko, surowce wtórne (szkło, papier, metale, plastik), odpady organiczne, odpady niebezpieczne.

## **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

### **MN1**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością podstawowych usług obsługujących obszar. Osadnictwo mieszkalne w istniejących wsiach, oraz skupiskach działek budowlanych. Możliwość lokalizacji wyłącznie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem podstawowych usług, w tym turystyki i kultury jako uzupełniające. Postuluje się:

- Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1000m<sup>2</sup>.
- Minimalna szerokość działki od strony drogi 20m, postuluje się aby działki miały kształt regularny, zbliżony do kwadratu z zapewnioną dostępnością komunikacyjną
- Maksymalna powierzchnia zabudowana 40% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 60% powierzchni działki.
- Studium przewiduje maksymalną wysokość zabudowy do 10 m, preferowana wysokość 8 m.
- Maksymalny kąt nachylenia dachu 45 stopni.
- Ogrodzenia zewnętrzne ażurowe, wysokości maksymalnie 180cm, plany określają szczegółowo dozwolone kolory, rodzaj i wysokość ogrodzeń zewnętrznych.

W planach miejscowych precyzuje się minimalną i maksymalną wysokość budynków, stopień nachylenia dachu, usytuowanie budynku względem drogi w danym terenie zależnie od wysokości budynków istniejących.

### **MN2**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej. Możliwość lokalizacji wyłącznie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji obsługi ruchu turystycznego. Postuluje się:

- Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1200m<sup>2</sup>.



- Minimalna szerokość działki od strony drogi 20m, postuluje się aby działki miały kształt regularny z zapewnioną dostępnością komunikacyjną.
- Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona 35% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 65% powierzchni działki.
- W Studium wskazano tereny dla których wskazane było by przeprowadzenie innego podziału gruntów w przypadku podziału na działki mieszkalne.
- Przewiduje się maksymalną wysokość zabudowy do 10m, preferowana wysokość 8m.
- Ogrodzenia zewnętrzne ażurowe, wysokości maksymalnie 180cm, plany określają szczegółowo dozwolone kolory, rodzaj i wysokość ogrodzeń zewnętrznych.
- W planach miejscowych precyzuje się minimalną i maksymalną wysokość budynków, stopień nachylenia dachu, usytuowanie budynku względem drogi w danym terenie zależnie od wysokości budynków istniejących.

### **MN3**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej na obszarach leśnych. Możliwość lokalizacji wyłącznie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem rozwoju turystyki proekologicznej, w tym agroturystyki. Ustalenia:

- Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1500m<sup>2</sup>.
- Minimalna szerokość nowowydzielonej działki od strony drogi 20m, postuluje się aby działki miały kształt regularny z zapewnioną dostępnością komunikacyjną.
- Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona - 30% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 70% powierzchni działki.
- Postuluje się zachowanie istniejących zadrzewień i zalesień z możliwością wprowadzenia zabudowy o kubaturze nie przekraczającej kubatury obiektów istniejących, z zachowaniem walorów krajobrazowych.
- Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zakresie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.
- W Studium wskazano tereny, dla których wskazane było by przeprowadzenie innego podziału gruntów w przypadku podziału na działki mieszkalne.
- Przewiduje się maksymalną wysokość zabudowy do 10m, preferowana wysokość 8m.
- Ogrodzenia zewnętrzne ażurowe, wysokości maksymalnie 180cm, plany określają szczegółowo dozwolone kolory, rodzaj i wysokość ogrodzeń zewnętrznych.

W planach miejscowych precyzuje się minimalną i maksymalną wysokość budynków, stopień nachylenia dachu, usytuowanie budynku względem drogi w danym terenie zależnie od wysokości budynków istniejących.

### **MN4**

Tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowo-rekreacyjnej oraz rezydencjonalnej. Możliwość lokalizacji wyłącznie zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej, wolnostojącej z dopuszczeniem rozwoju turystyki proekologicznej, w tym agroturystyki. Postuluje się:

- Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 2000m<sup>2</sup>.
- Minimalna szerokość nowowydzielonej działki od strony drogi 30m, postuluje się aby działki miały kształt regularny z zapewnioną dostępnością komunikacyjną.
- Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona - 30% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 70% powierzchni działki.

- W Studium wskazano tereny dla których wskazane było by przeprowadzenie innego podziału gruntów w przypadku podziału na działki mieszkalne.
- Przewiduje się maksymalną wysokość zabudowy do 10m, preferowana wysokość 8m.
- Ogrodzenia zewnętrzne ażurowe, wysokości maksymalnie 180cm, plany określają szczegółowo dozwolone kolory, rodzaj i wysokość ogrodzeń zewnętrznych.

W planach miejscowych precyzuje się minimalną i maksymalną wysokość budynków, stopień nachylenia dachu, usytuowanie budynku względem drogi w danym terenie zależnie od wysokości budynków istniejących.

### **3.3.5.      *Strefa RE***

#### **Charakterystyka i położenie strefy ekologicznej**

Strefa obejmuje trwałe użytki zielone, łąki, pastwiska, oraz zadrzewienia, w tym korytarze ekologiczne wzdłuż rzek, oraz upraw polowych, łąk i pastwisk. Ponadto tereny wód powierzchniowych, w tym rzek, oraz obszary poeksploatacyjne przeznaczone do ponownego zagospodarowania o funkcji proekologicznej. Obszary te charakteryzujące się przewagą gruntów o niskiej klasie bonitacyjnej, są to również tereny zalewowe, bagienne o różnym stopniu nachylenia terenu, które mają duże znaczenie dla zachowania bioróżnorodności.

Tereny korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych charakteryzują się gruntami o złych warunkach budowlanych, okresowo podsiąkające. Obszary strefy RE pełnią funkcję regulacyjno-ochronną środowiska przyrodniczego w gminie. Stanowią warstwę zadrzewień i ekranów międzystrefowych, stanowią naturalne ekrany dźwiękowe. Zapewniają łączność terenów o dużej aktywności biologicznej, umożliwiają migrację zwierząt i roślin. Mają zagwarantować różnorodność biologiczną i zachowanie cennych gatunków flory i fauny.

#### **Wytyczne ogólne**

Ustala się zasadę zachowania walorów krajobrazowo-przyrodniczych tych terenów. Ustala się całkowity zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów służących ochronie przyrody oraz terenów poeksploatacyjnych, na których dopuszcza się m.in. zagospodarowanie rekreacyjne. Plany precyzują obszary wyłączone spod zabudowy na terenach okresowo podmokłych. Ustala się przestrzeganie szczegółowych wytycznych dla terenów położonych w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

Wprowadza się szczególne formy ochrony środowiska przyrodniczego. Wprowadza się ochronę gruntów strefy RE poprzez podejmowanie działań w kierunku zwiększenia lesistości, ze specjalnym uwzględnieniem obszarów wododziałowych, obszarów wzdłuż brzegów rzek, nieużytków i terenów zdegradowanych. Ustala się wprowadzenie i ochronę zadrzewień ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień przydrożnych i śródpolnych. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i gruntowych poprzez odpowiednią gospodarkę komunalną.

#### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Postuluje się utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym ukształtowaniem elementów środowiska pochodzenia antropogenicznego. Postuluje się aby w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego zachować naturalną otulinę w postaci układu dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, grobli, stawów, naturalnych cieków wodnych, osi widokowych. Zaleca się ochronę historycznych obiektów zabytkowych stanowiących naturalną przestrzeń środowiska kulturowego terenu gminy. w planach miejscowych wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej wokół stanowisk archeologicznych.

#### **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

Dopuszcza się przebieg niezbędnych mediów przez obszary ciągów ekologicznych, do terenów sąsiednich, zakłada się prowadzenie wszelkich koniecznych sieci w sposób minimalizujący ich wpływ na środowisko przyrodnicze, nieograniczający migracji gatunków.

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników (szambo). Nie przewiduje się możliwości lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Zakazuje się zrzutu ścieków do cieków wodnych.

Ustala się zachowanie dotychczasowych i wykonanie nowych dróg dojazdowych do zbiorników wodnych, łąk i zwartych kompleksów leśnych.

#### **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

##### **RE1**

Obszary w sąsiedztwie istniejących zalesień położone na gruntach słabych klas proponowane do wprowadzenia zalesień lub pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu z zachowaniem walorów krajobrazowych, obszary przeznaczone do rekultywacji leśnej lub wodnej. Postuluje się zabezpieczenie dogodnego dojazdu do terenów zalesionych. Zakazuje się likwidowania istniejących zieleni wysokiej, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, rowów oczek i cieków wodnych. Ustala się utrzymanie dotychczasowego użytkowania, w tym w szczególności rolniczego do czasu przeprowadzenia zalesień.

##### **RE2**

Obszary siedlisk i korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych, oraz obszary wód powierzchniowych. Do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk. Pozostaje możliwość utrzymania istniejących siedlisk z prawem do ich modernizacji i ograniczonej rozbudowy. Postuluje się zabezpieczenie dogodnego dojazdu do terenów nielonych. Zakazuje się likwidowania istniejących zieleni wysokiej, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, rowów, oczek i cieków wodnych. Zakazuje się budowy nowych obiektów, z wyjątkiem obiektów służących ochronie przyrody oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

##### **RE3**

Tereny wód otwartych, w tym stawów, kąpielisk, oczek wodnych, rzek i rowów melioracyjnych. Ustala się utrzymanie rzek Pisia Gągolina i Orzesza wraz z dopływami, wprowadza się zakaz likwidacji rowów, zakoli, zbiorników i oczek wodnych z jednoczesnym zakazem ich zanieczyszczania i ograniczenia dostępu do nich. Zachowuje się istniejące element wód powierzchniowych z jednoczesną ochroną tych wód. Wprowadza się zakaz przegradzania dolin rzecznych sieciami infrastruktury technicznej. Istnieje możliwość zagospodarowania wód otwartych do celów rekreacyjnych i sportowych, łowisk i stawów hodowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakłada się możliwość lokalizacji urządzeń służących regulacji rzek oraz ochrony przeciwpowodziowej.

##### **RE4**

Tereny poeksploatacyjne o przeznaczeniu dla lokalizacji usług turystycznych, rekreacji i wypoczynku sezonowego. Istnieje możliwość lokalizacji obiektów podstawowego zagospodarowania turystycznego z zachowaniem proporcji kubaturowych, zachowaniem proporcji powierzchniowych przy lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów rekreacyjnych. Wyznaczyć należy drogi dojazdowe oraz wystarczającą ilość miejsc parkingowych z odpowiednim zagospodarowaniem. Przy projektowaniu należy uwzględnić formy użytkowania terenów położonych w sąsiedztwie, nie powodując kolizji ani zagrożeń dla środowiska przyrodniczo-kulturowego. Zakazuje się lokalizowanie obiektów uciążliwych dla otoczenia.

Obszary upraw rolnych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy z zachowaniem istniejącej zabudowy do wyłączenia realizacji intensywnej zabudowy. Ustala się nakaz zachowania 2 metrowej szerokości pasa wzdłuż brzegów cieków wodnych, rowów i naturalnych oczek wodnych, wyłączonego z uprawy z nawożeniem. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych. Ustala się zakaz osuszania naturalnych oczek wodnych i zabagnień położonych na terenach rolnych.

### **3.3.6. Strefa RPL**

#### **Charakterystyka i położenie strefy terenów produkcyjnych rolniczych i leśnych**

Strefa obejmuje obszary rolne położone na gruntach o dość wysokiej klasie bonitacyjnej. Obszary rolne wyłączone są spod zabudowy mieszkaniowej i innej z wyjątkiem obiektów służących produkcji rolnej. Treń lasów stanowi przede wszystkim duży kompleks leśny położony w centralnej części gminy będący w posiadaniu Nadleśnictwa Grójec oraz lasy o zdecydowanie mniejszych powierzchniach na całym obszarze gminy.

#### **Wytyczne ogólne**

Na obszarach strefy, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem planuje się produkcję rolniczą i leśną. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę służącą obsłudze produkcji rolnej lub działań związanych z gospodarką leśną.

#### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

Studium zakłada ochronę i zachowanie istniejących gruntów rolnych i leśnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Ustala się przestrzeganie szczegółowych wytycznych dla terenów położonych w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Ustala się ochronę walorów kulturowych znajdujących się w obszarze strefy RPL. w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznacza się ochronę obiektów zabytkowych i parków wiejskich jako niezwykle cennych walorów krajobrazu rolniczego. w strefie RPL występują stanowiska archeologiczne. w planach miejscowych wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej wokół stanowisk archeologicznych.

#### **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

##### **Komunikacja**

Na terenie strefy nie projektuje się nowych terenów komunikacji. Zachowuje się istniejące drogi. Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych dróg dojazdowych do pól, oraz siedlisk. Nie przewiduje się zmiany kategorii odcinka drogi wewnątrz uroczyska „Puszcza Radziejowska”.

##### **Zaopatrzenie w media**

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę przez wodociąg gminny, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną. Ustala się możliwości budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek. Do czasu powstania na tych terenach kanalizacji, bądź w przypadku nieopłacalności inwestycji z uwagi na rozproszoną sieć osadniczą dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników (szambo) oraz wywóz na podstawie stosownych umów, bądź stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków. Plany miejscowe określają zasady lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci 220v. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. Plany precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, oraz możliwości podłączenia przyłączy gazociągu.

##### **Zaopatrzenie w energię cieplną**

Przewiduje się zaopatrzenie w energię cieplną we własnym zakresie. Należy promować inicjatywy dotyczące wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych.

##### **Gospodarka odpadami:**

W planach wyznacza się miejsca do selektywnego podziału odpadów: cztery typy pojemników: odpady wymieszane na składowisko, surowce wtórne (szkło, papier, metale, plastik), odpady organiczne, odpady niebezpieczne.

## **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

### **RPL1**

Obszary rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej z zakazem zabudowy poza obiektami służącymi gospodarce rolnej.

- Nie przewiduje się wprowadzania zabudowy niezwiązanej z produkcją rolniczą.
- Budynki mieszkalne i zabudowania gospodarcze wchodzące w skład gospodarstw rolnych nie powinny przekraczać 10m wysokości.
- Nie przewiduje się zmiany przeznaczenia terenów na cele nierolne i nieleśne.
- Ustala się możliwość do utrzymania istniejących siedlisk z prawem do ich modernizacji
- Dopuszcza się możliwość specjalizacji rolnictwa, m.in. rozwój agroturystyki
- Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej 2000m<sup>2</sup>.

### **RPL2**

Obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu, oraz plan ochrony rezerwatu (w rezerwacie „Puszcza Radziejowska”). Maksymalna wysokość zabudowań związanych z funkcją produkcyjną lasu 12m, plany określają kolorystykę ścian zewnętrznych i dachu w zakresie kolorów niejaskrawych, harmonizujących z otoczeniem. Przewiduje się ochronę istniejących lasów z nie przeznaczaniem terenów leśnych na cele nieleśne. Ustala się odległość 60m od granicy lasu dla lokalizowania obiektów uciążliwych dla środowiska.

#### **3.3.7.     *Strefa I***

### **Charakterystyka strefy zróżnicowanego zagospodarowania, w tym rekreacyjno – turystycznego i innych**

Strefa położona w rozproszonych punktach gminy, z uwagi na powiązania z różnorodnymi funkcjami. Do tej strefy zaliczono tereny rekreacyjne, obszary wydobywania kopalin, obszary poeksploatacyjne, tereny składowiska śmieci a także tereny przeznaczone pod obwodnicę Mszczonowa.

### **Wytyczne ogólne**

#### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

Ustala się ochronę wartości krajobrazowych przez zakaz lokalizowania inwestycji nieharmonizujących z otoczeniem, oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnych. Wprowadza się strefy ochronne dla terenów wymagających wprowadzenia takich stref, w szczególności dla wysypiska śmieci, terenów eksploatacyjnych oraz obwodnicy Mszczonowa. Wymaga się sporządzania raportów oddziaływania na środowisko w przypadku inwestycji uciążliwych. Zakazuje się lokalizowania obiektów uciążliwych w granicach Bolimowsko-Radziejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Postuluje się wprowadzanie zalesień na terenach poeksploatacyjnych oraz innych obszarach zdegradowanych w celu rewitalizacji tych obszarów.

#### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Ustala się ochronę walorów kulturowych znajdujących się w obszarze strefy I. Zakazuje się naruszania istniejących walorów kulturowych, zachowując wytyczne konserwatorskie. w strefie i występują stanowiska archeologiczne. W planach miejscowych wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej wokół stanowisk archeologicznych.

#### **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

### **Komunikacja**

Nie przewiduje się podwyższania parametrów istniejących dróg, z wyjątkiem wymiany nawierzchni. Na drogach wąskich (poniżej 6m) plany określają kierunek ruchu (komunikacja jednokierunkowa). Ustala się możliwość budowy nowych dróg dojazdowych do obiektów gospodarczo-usługowych.



### **Infrastruktura:**

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę przez wodociąg gminny.

Ustala się zasadę odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, do czasu jej powstania. Nakazuje się odprowadzanie ścieków gospodarczych kanalizacją gminną, do czasu jej powstania nakazuje się budowę podoczyszczalni zakładowych, budowę rowów melioracyjnych wraz z nakazem budowy małych podoczyszczalni rzecznych. Dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników (szambo) oraz wywóz na podstawie stosownych umów w przypadku obiektów zagospodarowania turystycznego o małej szkodliwości dla środowiska.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci 220v.

Plany precyzują możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazu przewodowego. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

Przewiduje się zaopatrzenie w energię ciepłą we własnym zakresie. Postuluje się użycie źródeł mało uciążliwych dla środowiska (ogrzewanie elektryczne, gazem, olej opałowy, kolektory słoneczne).

### **Gospodarka odpadami:**

W planach wyznacza się miejsca do selektywnego podziału odpadów: cztery typy pojemników: odpady wymieszane na składowisko, surowce wtórne (szkło, papier, metale, plastik), odpady organiczne, odpady niebezpieczne.

## **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

### **I1 - Tereny obsługi turystyki i sportu tereny istniejących i projektowanych usług sportu, turystyki**

Nie przewiduje się możliwości zmiany sposobu użytkowania działek z rekreacyjnego na mieszkaniowy. Dopuszcza się budowę obiektów otoczenia turystycznego: hotele, motele, domki letniskowe, gastronomia, obiekty sportowe, zagospodarowanie zbiorników wodnych. Maksymalna

wysokość budynków letniskowych 7m, innych – 10m. Minimalna powierzchnia nowych działek 2000m<sup>2</sup>. Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona – 30% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna - min 70% powierzchni działki. Nakazuje się uwzględnianie obszarów położonych w granicach obszarów chronionych i przestrzegania z tego tytułu przepisów odrębnych. Budowa i lokalizacja nowych obiektów powinna być zgodna z dotychczasową zabudową oraz powinna zachowywać istniejące walory przyrodniczo-kulturowe. Zagospodarowanie turystyczne ma służyć ponadto rewitalizacji w przypadku obszarów zdegradowanych. Dopuszcza się stosowanie dolesień.

### **I2 - Tereny wydobywania kopalin oraz produkcji związanej z prowadzoną eksploatacją**

Zakłada się możliwość prowadzenia eksploatacji złóż w oparciu o uzyskaną koncesję na podstawie przepisów szczególnych. Nakazuje się rekultywację terenu po zakończeniu eksploatacji zgodnie ze sposobem i kierunkiem określonym w koncesji. Dopuszcza się przeprowadzenie dróg dojazdowych na terenach I2. Należy zapewnić warunki bezpieczeństwa powszechnego, oraz podejmować wszelkie działania w celu niwelowania konfliktów wynikających z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o innym przeznaczeniu.

### **I3 – Składowisko odpadów innych niż obojętne i niebezpieczne w Ślabomierzu-Krzyżówce**

Wszelka działalność mająca na celu dostosowanie wysypiska do obowiązujących przepisów i standardów środowiskowych należą do właścicieli zarządcy w zakresie określonym przez programy gospodarki odpadami w szczególności gminny, powiatowy i wojewódzki program gospodarki odpadami.

**I4 – Tereny przeznaczone pod budowę obwodnicy miasta Mszczonowa**

Zakazuje się podejmowania na terenach I4 jakichkolwiek działań z wyjątkiem dotyczących bezpośrednio budowy obwodnicy miasta Mszczonowa.

**Wykaz rysunków:**

(rysunki opracowano na materiałach zgromadzonych w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żyrardowie (w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym) na mapach numerycznych ewidencji gruntów i budynków):

**1. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

**2. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

**3. Grunty rolne i leśne wymagające zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

## C. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE

### 1. Cel i sposób opracowania studium

Aktualizacja polega na dostosowaniu Studium do obowiązujących uwarunkowań prawnych, wynikających głównie z wprowadzenia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ważnym elementem jest także zmiana granic gminy, w obszarze której od 1.01.2005 roku brak jest wsi: Wręcza, Olszówka, Nowy Dworek.

Studium jest zmianą dotychczasowego obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ma charakter opracowania kompleksowego.

*Do opracowania zmiany Studium przystąpiono na podstawie - Uchwała nr XXXIII/206/2013 Rady Gminy Radziejowice z dnia 21 lutego 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice.*

Do opracowania zmiany Studium przystąpiono na podstawie Uchwały nr IV/19/2015 Rady Gminy Radziejowice z dnia 12 lutego 2015r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice. Zmiana studium dotyczy dwóch obszarów: obszaru położonego w Ślabomierzu i obszaru położonego w miejscowości Tartak Brzózki (obręb ewidencyjny Tartak). Na pozostałych obszarach pozostawia się dotychczasowe strefy funkcjonalno-przestrzenne oraz określone dla nich wytyczne dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania.

Celem Zmiany Studium jest stworzenie warunków przestrzennych umożliwiających aktywizację terenów w pobliżu zbiornika wodnego "Hamernia" w miejscowościach Ślabomierz i Tartak Brzózki (obręb ewidencyjny Tartak).

Fragmenty dotychczasowych stref funkcjonalnych tj. strefy zabudowy mieszkaniowej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej (MN2) o pow. 3,8 ha (obszar położony w Ślabomierzu) i strefy różnicowanego zagospodarowania, w tym rekreacyjno-turystycznego i innych – tereny istniejących i projektowanych usług turystyki, sportu i rekreacji (I1) o pow. 3,4 ha (obszar położony w miejscowości Tartak Brzózki - obręb ewid. Tartak), zostały zamienione na strefę aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, hotelarstwa, gastronomii, działalności biznesowej, konferencyjno-szkoleniowej, zamieszkania zbiorowego, z możliwością lokalizowania usług z zakresu opieki społecznej i opieki zdrowotnej, oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego przeznaczenia terenu – oznaczoną symbolem UT1. Tym samym powierzchnia terenów przeznaczonych w aktualnym Studium dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej została pomniejszona o 3,8 ha a powierzchnia terenów istniejących i projektowanych usług turystyki, sportu i rekreacji została pomniejszona o 3,4 ha. O te powierzchnie tj. łącznie o 7,2 ha zwiększyła się strefa aktywności gospodarczej. Nowa strefa funkcjonalna na tych obszarach ma umożliwić sporządzenie planu miejscowego zgodnego ze studium, którego realizacja ustaleń zaktywizuje atrakcyjnie położone i niewykorzystane tereny w pobliżu zbiornika Hamernia. Położenie terenów, warunki przyrodnicze predestynuje je do rozwoju funkcji określonych w niniejszej zmianie.

Zmiana studium nie wskazuje nowych terenów dla lokalizacji zabudowy. Zabudowa na obszarach objęty zmianą może być realizowana w oparciu o ustalenia planu obowiązującego, które aktualnie uznaje się za ograniczające dla możliwości zagospodarowania tych terenów.

Prognozowany wzrost liczby mieszkańców w gminie Radziejowice w ciągu najbliższych 30 lat stwarza potrzebę rozwoju terenów związanych działalnością usługową ze względu na potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy jak również miejsc do wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców.

#### Planowana strefa nie wpłynie na demografię gminy.

Zmiana Studium nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych w ramach terenów objętych zmianą. Obszary posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej - powiatowej relacji Radziejowice - Mszczonów oraz możliwość podłączenia do istniejącej sieci infrastruktury technicznej – wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej. Nie zachodzi zatem przesłanka do określania możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, bo tereny te są uzbrojone i nie będą generowały kosztów dla budżetu gminy związanych z realizacją inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Do opracowania zmiany Studium przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XIV/108/2019 Rady Gminy Radziejowice z dnia 16 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice. Zmiana ta dotyczy obszaru o powierzchni ok. 3,07 ha zlokalizowanego w miejscowości Krze Duże. Na pozostałych obszarach pozostawia się dotychczasowe strefy funkcjonalno-przestrzenne oraz określone dla nich wytyczne dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania.

Celem zmiany Studium zainicjowanej w 2019 r. jest powiększenie powierzchni strefy wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego w obszarze o rozwiniętej infrastrukturze technicznej zlokalizowanym w sąsiedztwie drogi ekspresowej S8. Powiększenie powierzchni obszaru przeznaczonego do intensywnego rozwoju różnorodnej działalności gospodarczej, tj. produkcyjnej, składowej i usług, ustalono kosztem powierzchni obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie wskazując przy tym nowych obszarów przeznaczonych pod tę zabudowę. Taka zmiana przeznaczenia w sąsiedztwie drogi krajowej nr S8 wpisuje się w wytyczne dla rozwoju przestrzennego gminy określone w „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice” stanowiącym załącznik nr 4. W zmianie studium uwzględniono także potencjalne zmiany w chłonności obszarów, przeznaczonych pod funkcje usługowe sklasyfikowane w Bilansie jako U1, mogące nastąpić w skutek uchwalenia niniejszej zmiany.

Zmiana Studium nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych w ramach terenu objętego zmianą. Obszar posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi zbiorczej zapewniającej komunikację lokalną w sąsiedztwie trasy drogi ekspresowej S8 oraz możliwość podłączenia do istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Nie zachodzi zatem przesłanka do określania możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, bo tereny te są uzbrojone i nie będą generowały kosztów dla budżetu gminy związanych z realizacją inwestycji, które należą do zadań własnych gminy. Zmiana ta może wpłynąć na poprawę kondycji finansowej gminy, ze względu na potencjalny znaczny wzrost dochodów z tytułu podatków od gruntów i budynków.

Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając zasady określone w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a także uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych opracowania niniejszego studium. **Uwzględnieniu podlegają także potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego gminy, wynikające z Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową”, wykonanego w 2020 r.**

Określona polityka w studium zapewnia realizację celu nadrzędnego – strategicznego oraz celów pośrednich.

Generalną zasadą kształtowania zagospodarowania gminy Radziejowice jest zrównoważony rozwój uznany za priorytet gospodarki przestrzennej w Polsce. Rozwój ten rozumiany jest jako rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspakajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych.

Kierunki zagospodarowania określone w Studium są wynikiem analizy uwarunkowań: przyrodniczych, kulturowych, społecznych, gospodarczych i przestrzennych, wraz z sformułowaniem wniosków,



syntezie wynikających z uwarunkowań szans i zagrożeń, których wynikiem było określenie polityki przestrzennej, jej stref funkcjonalnych i zasad zagospodarowania.

Studium zostało opracowane na podstawie wykonanych przez zespół autorski następujących prac analitycznych:

- analizy położenia gminy i powiązań zewnętrznych
- analizy uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenu
- analizy uwarunkowania wynikające z ochrony gleb
- analizy warunków gruntowo-wodnych
- analizy uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego
- analizy stanu istniejącego infrastruktury technicznej
- analizy systemu komunikacyjnego gminy
- analizy wniosków mieszkańców do projektu studium
- **analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,**
- **analizy prognoz demograficznych zawartych w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową”,**
- **możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,**
- **analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową”.**

Diagnoza i analizy uwarunkowań rozwoju gminy uwzględniają:

- wymagania ładu przestrzennego,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska,
- wymagania dziedzictwa kulturowego,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego.

Uwarunkowania rozwoju gminy zostały zdiagnozowane w podstawowych dziedzinach:

- środowisko przyrodnicze:  
obejmuje przede wszystkim wskazanie i ochronę różnych form ochrony przyrody, sprawność funkcjonowania ekosystemów i walorów krajobrazowych oraz zasady ochrony powiązań funkcjonowania takich elementów przyrodniczych jak wody, powietrze, gleba.
- środowisko kulturalne:  
obejmuje zasoby i walory dziedzictwa kulturowego obszaru gminy jej historii pod kątem działań ochronnych dla terenów cennych kulturowo i historycznie, oraz wykorzystanie istniejących dóbr kultury do działań promocyjnych gminy.
- polityka społeczna:  
obejmuje charakterystykę ludności, warunków jej życia oraz potrzeb i aspiracji społecznych. Strategicznym problemem jest w tej sferze tworzenie atrakcyjnych warunków życia, zamieszkania

i pracy mieszkańców gminy (w szczególności w zakresie warunków mieszkaniowych, usług społecznych) oraz utrzymywanie i rozwijanie więzi mieszkańców z terenem zamieszkania.

- polityka gospodarcza:

obejmuje działania realizujące cele strategiczne gminy, której zmiany funkcjonalne podyktowane są przede wszystkim zmieniającym się obszarem przestrzeni rolniczej oraz dotychczasowej dominacji tej formy gospodarki na rzecz innych form pozarolniczej działalności gospodarczej związanej z rozwojem aglomeracji warszawskiej oraz nasilającego się rozwoju terenów budownictwa mieszkaniowego. w części południowo– zachodniej studium wyznacza tereny predysponowane do wielofunkcyjnego rozwoju aktywności gospodarczej w kierunku usług rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, a także działalności konferencyjno – szkoleniowej, edukacyjnej i naukowej.

- polityka przestrzenna:

Obejmuje działania wskazujące kierunki rozwoju struktur przestrzennych oraz zasady ich kształtowania i ustalanie dotyczące dominujących funkcji poszczególnych obszarów, oraz zasady wyposażania w infrastrukturę techniczną.

Uwarunkowania wpływające i kształtujące rozwój gminy Radziejowice wykonane zostały w ujęciu całościowym z uwzględnieniem wzajemnych relacji oraz oddziaływania poszczególnych elementów stanu istniejącego.

Uwarunkowania wpływające na rozwój gminy zostały podsumowane w sposób dający informację o możliwościach rozwoju wskazując dla każdego z omawianych elementów zagospodarowania, jego słabe i mocne strony oraz zostały wskazane szanse i zagrożenia rozwoju poszczególnych dziedzin życia gminy.

Zasady wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa Mazowieckiego zostały przyjęte jako nadrzędne, co gwarantuje obecny system planowania przestrzennego. Uwarunkowania wpływające na ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dziedzinach zostały przyjęte jako najsilniej wpływające na kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego.

## **2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań**

Przyjęte w studium rozwiązania służą zrealizowaniu strategicznego celu gminy, za który należy uznać dążenie gminy do stworzenia warunków do harmonijnego i dynamicznego rozwoju gospodarczego, zaspokajającego stale rosnące materialne i kulturowe potrzeby społeczności gminy, poprzez efektywne zagospodarowanie zasobów przyrodniczych, społeczno – ekonomicznych i kulturowo – historycznych.

Powyższy cel będzie realizowany przez następujące cele pośrednie:

- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej przedsiębiorczości szczególnie wzdłuż terenów przyległych do drogi krajowej Katowice - Gdańsk
- tworzenie dalszych warunków dla systematycznego rozwoju osadnictwa i infrastruktury technicznej,
- poprawa warunków życia społeczności i zaspokajanie ich potrzeb społecznych,
- wykorzystanie położenia gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy.

Studium określa politykę przestrzenną gminy zmierzającą do osiągnięcia tych celów uwzględniając zasady określone w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a także uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych na potrzeby opracowania niniejszego Studium. Polityka przestrzenna ma zatem polegać na ustaleniu lokalnych zasad organizacji struktury przestrzennej gminy w zakresie:

- podstawowych elementów sieci osadniczej,
- rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej,
- wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,

przyjmując ład przestrzenny i rozwój zrównoważony za podstawę tych działań oraz uwzględniając uwarunkowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, a także potrzeby zwiększenia efektywności gospodarczej obszaru gminy.

Generalną zasadą kształtowania zagospodarowania gminy Radziejowice jest zrównoważony rozwój uznany za priorytet gospodarki przestrzennej w Polsce. Rozwój ten rozumiany jest jako rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspakajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli, zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych.

### **3. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Radziejowice.**

#### **a. Uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (czynniki wewnętrzne i zewnętrzne).**

Gmina Radziejowice położona jest w zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie Żyrardów, 40 km od Warszawy. z gminą Radziejowice sąsiadują od północy gmina Wiskitki, Jaktorów oraz miasto Żyrardów, od wschodu i północnego wschodu gmina Radziejowice graniczy z powiatem Grodzisk Mazowiecki (gminy Grodzisk Mazowiecki oraz Żabia Wola), od południa z gminą Mszczonów, a od zachodu z gminą Puszcza Mariańska.

Powierzchnia gminy wynosi 73km<sup>2</sup>, ludność 4351 mieszkańców (stan na 01.01.2005) średnia gęstość zaludnienia 59,6 osób/km<sup>2</sup>

Stan wg GUS (2014 r): 5411 mieszkańców (GUS stan 2013r.), średnia gęstość zaludnienia 73 osób/km<sup>2</sup>.

Gmina Radziejowice jest gminą wiejską. Struktura użytkowania terenu wg powierzchni geodezyjnej przedstawia się następująco (stan przed rokiem 2005): użytki rolne – 67,3% (w tym: grunty orne – 49,7%, sady – 3,4%, łąki i pastwiska – 14,1%), lasy i grunty leśne – 24,1%, pozostałe grunty oraz nieużytki – 8,6%. Największy kompleks leśny występuje w części centralnej gminy.

Przeważają tereny definiowane jako rolnicze. Jednak kompleksy o wysokiej przydatności rolniczej stanowią niewielki odsetek. Istotną powierzchnię zajmują również lasy, a także tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej. w obszarze gminy występują dość licznie tereny eksploatacji powierzchniowej. Eksploatuje się tu kruszywa naturalne i surowce ilaste. Obszar gminy bogaty jest również w walory krajobrazowe i kulturowe.

W ostatnich latach występuje tendencja zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, głównie mieszkaniowe. Poza tym stale wzrasta również liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych, w dniu 31.12.2004 było ich 399, liczba ta systematycznie wzrasta, średnio 30-60 przedsiębiorstw rocznie.

Obszary aktywności gospodarczej występują głównie wzdłuż drogi krajowej nr 8.

W skład gminy wchodzi 24 sołectw: Adamów Parcel, Adamów Wieś, Benenard, Budy Józefowskie, Budy Mszczonowskie, Chroboty, Kamionka, Korytów, Korytów A, Krze Duże, Krzyżówka, Kukłówka Radziejowicka, Kukłówka Zarzeczna, Kuranów, Nowe Budy, Pieńki Towarzystwo, Podlasie, Radziejowice, Słabomierz, Stare Budy Radziejowickie, Tartak Brzózki, Zazdrość, Zboiska, ponadto w jej obszarze znajdują się tereny Nadleśnictwa Grójec oraz obszar PGR Borek.

Obszar gminy Radziejowice jest bardzo dobrze skomunikowany z najbliższymi miastami w regionie, z Warszawą i Mszczonowem drogą krajową nr 8, z Grodziskiem Mazowieckim drogą wojewódzką, natomiast z Żyrardowem drogą powiatową. Ponadto przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 50 oraz linia kolejowa - CMK.

Obserwuje się również rozwój przedsiębiorczości i wzrost liczby inwestycji. Wzrasta liczba podmiotów gospodarczych. Bezrobocie w gminie Radziejowice utrzymuje się na poziomie niższym od średniej krajowej. Zaznacza się silna tendencja szukania zatrudnienia w obrębie aglomeracji warszawskiej,

czemu sprzyja dobre skomunikowanie ze stolicą drogą nr 8 zarówno indywidualnymi środkami transportu, jak i autobusami PKS.

Obszar gminy Radziejowice, mimo rolniczych tradycji, charakteryzuje się niską przydatnością gruntów dla celów produkcji rolnej. Działalność rolnicza ulega stopniowemu wypieraniu przez inne przeznaczenie, głównie mieszkaniowe i turystyczne.

Kluczową rolę w rozwoju gminy Radziejowice ma jej położenie oraz walory przyrodniczo - kulturowe. Ważną okolicznością przy wybieraniu kierunku rozwoju gminy są wieloletnie tradycje osadnictwa rekreacyjnego i podmiejskiego w tym obszarze. Zaobserwować można silny wpływ aglomeracji warszawskiej. W ostatnich latach utrzymuje się zainteresowanie kupnem działek inwestycyjnych, a także wysokie, stale rosnące zainteresowanie kupnem działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Mieszkalnictwo jednorodzinne staje się zatem głównym kierunkiem zagospodarowania gminy Radziejowice.

Ze względu na liczne walory przyrodnicze i kulturowe występujące na terenie gminy, zauważa się również zwiększony ruch turystyczny oraz rosnące zainteresowanie turystyką czynną. Zagospodarowanie turystyczne, w tym rozwój bazy noclegowej wraz z dynamicznym wzrostem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mogą zarówno pobudzać jak i harmonizować zrównoważony rozwój całego obszaru gminy.

W ostatnich latach rozwija się infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna) lecz zważywszy na szybką urbanizację rozwój ten jest nadal niewystarczający do potrzeb.

**Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” opracowany w 2020 roku (załącznik Nr 4) wykazał, że zapotrzebowanie na szeroko rozumianą zabudowę „usługową” jest wielokrotnie większe niż chłonności tego rodzaju zabudowy wyznaczonej w obowiązujących planach. Zalecono rozważyć przekształcenie obecnych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w sąsiedztwie dróg krajowych nr S8 i DK50 na rzecz zabudowy „usługowej”.**

#### **b. Uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe**

- Gmina Radziejowice charakteryzuje się dobrym stanem środowiska przyrodniczego.
- Najważniejsze atuty Gminy Radziejowice ze względu na walory przyrodniczo-kulturowe:

duża lesistość, występowanie zarówno zawartych kompleksów leśnych, jak i zalesień rozproszonych, liczne formy ochrony przyrody, m.in. korytarze ekologiczne, rezerwat przyrody oraz obszar chronionego krajobrazu obejmujący swym zasięgiem zdecydowaną większość powierzchni Gminy tradycje turystyczne związane z istniejącą infrastrukturą turystyczną (kąpieliska, ścieżki piesze i rowerowe, stawy rybne, pokoje gościnne w gospodarstwach nastawionych na świadczenie usług turystycznych), liczne elementy krajobrazu kulturowego, m.in. pałac w Radziejowicach oraz dwór w Kulkówce Radziejowickiej.

Na uwagę zasługują obszary występowania złóż surowców mineralnych. Przewidywana ich rekultywacja w kierunku wodnym i leśnym oraz atrakcyjne położenie wśród lasów i w bliskiej odległości od obiektów zabytkowych predysponują je do pełnienia funkcji rekreacyjno- wypoczynkowych.

#### **c. Wnioski z Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 lipca 2014 r. Uchwałą nr 180/2014 Sejmiku Województwa Mazowieckiego:**

Gmina Radziejowice znajduje się w pasie powiązań aglomeracji warszawskiej z aglomeracją łódzką.

Wzdłuż drogi krajowej nr 50 kierunki rozwoju zakładają możliwość rozwoju przemysłowo-gospodarczego. Droga nr 50 ma pełnić funkcję Dużej Obwodnicy Warszawy.

Droga krajowa nr 8 – ma być przystosowana do parametrów drogi ekspresowej – **Przebudowa drogi S8 Piotrków Tryb.-Warszawa – odc. Radziejowice do w. Paszków;**

Przechodząca przez Gminę droga krajowa nr 8 należy do najbardziej obciążonych w województwie.

W zakresie infrastruktury przez obszar gminy przebiegać będzie postulowany europejski korytarz transportowy – adaptacja trasy nr 8 do trasy ekspresowej. Wokół niego tworzone ma być pasmo przyspieszonego rozwoju.

Droga wojewódzka nr 579 łącząca Radziejowice z Grodziskiem Maz. objęta jest planem przebudowy na odcinku Kaznuń Polski – Grodzisk Maz. – Radziejowice.

Linia kolejowa E-65 relacji Gdańsk – Warszawa - Katowice (CMK) przecinająca Gminę Radziejowice objęta jest planem przebudowy na odcinku Grodzisk Maz. – Zawiercie.

Planowany jest w przyszłości rozwój światłowodowej infrastruktury telekomunikacyjnej obejmującej swym zasięgiem siedzibę Gmin.

- ***Budowa linii 400kV Kozienice –Ołtarzew;***

- ***Budowa gazociągu przesyłowego gazu łupkowego (konceptcja – KPZK);***

W zakresie ochrony środowiska – w części obszaru Gminy projektuje się Park Krajobrazowy imienia J. Chęłmońskiego.

Kompleks leśny z rezerwatem „Dąbrowa Radziejowicka” włączony jest w sieć Natura 2000. Opracowanie „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego” przewiduje w rejonie Radziejowic–Korytowa–Adamowa obszar ochrony krajobrazu kulturowego.

Podsumowując gmina Radziejowice w planach rozwoju województwa mazowieckiego brana jest pod uwagę głównie ze względu na rozwój infrastruktury technicznej, w szczególności głównych szlaków komunikacyjnych oraz ochronę wartości kulturowo-przyrodniczych.

**Wnioski z Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego uchwalonego Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.:**

- przestrzeganie zasad zagospodarowania wyznaczonych dla wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych,
- podejmowanie działań na rzecz zapobiegania zagrożeniom naturalnym (suszy),
- podejmowanie działań na rzecz ochrony przyrody,
- realizacja inwestycji obejmujących gminę Radziejowice (budowa drogi S8 na odcinku Radziejowice – Paszków, przebudowa/remont drogi wojewódzkiej 579, przebudowa/remont linii kolejowej nr 4 (CMK) Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie, budowa gazociągu gazu łupkowego (uzależniona od analiz ekonomicznych).



## **4. Wpływ uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego.**

### **a. Czynniki wpływające na realizację celów rozwoju gminy.**

W gminie Radziejowice czynnikami wskazującymi na możliwości realizacji celów rozwoju są następujące czynniki stanowiące główne uwarunkowania:

- położenie w obszarze największych wpływów aglomeracji warszawskiej oraz w pasie powiązań aglomeracji Warszawskiej z aglomeracją łódzką,
- dobre skomunikowanie z Warszawą i innymi ważnymi ośrodkami przez drogi krajowe nr 8 i nr 50 oraz drogę wojewódzką nr 579,
- lokalne zasoby naturalne dla produkcji materiałów budowlanych,
- dobry stan środowiska przyrodniczego i duże walory krajobrazowe, szczególnie w części centralnej gminy,
- występowanie obszaru chronionego krajobrazu zajmującego ponad 75% powierzchni gminy,
- duże i atrakcyjne obszary leśne,
- rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej związany ze wzrostem zainteresowania terenami budowlanymi przez mieszkańców okolicznych miast oraz Warszawy,
- występowanie atrakcyjnych obiektów zabytkowych – dworów, parków podworskich i wiejskich, zabytkowych alei i innych obiektów, na uwagę zasługuje wyróżniający się wśród nich kulturowy mikroklimat,
- słabe gleby ograniczające rozwój rolnictwa,
- projektowany szlak turystyczny szlak zabytków przyrody Mazowsza zachodniego,
- przewaga gruntów o niskiej przydatności rolniczej oraz położenie w obrębie presji aglomeracji warszawskiej. przeznaczenie rolnicze faktycznie traci swoje miejsce na rzecz mieszkalnictwa. Tereny gminy Radziejowice wchodzą w skład terenów zaplecza lokalnego ruchu rekreacyjno - turystycznego Warszawy,
- istniejąca sieć hydrograficzna, której główną oś stanowi rzeka Pisia Gągolina.

Zachodzące zmiany wpływające na przeobrażania się charakteru Gminy z rolniczego na rekreacyjno - mieszkaniowy.

### **b. Szanse rozwoju:**

- dobre warunki pod rozwój agroturystyki oraz rolnictwa ekologicznego,
- rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i rekreacyjnego,
- rosnące zainteresowanie działkami budowlanymi występującymi na terenie gminy przez mieszkańców okolicznych miast oraz Warszawy,
- rozwój lokalnych systemów infrastruktury technicznej,
- ponadlokalne projekty rozwoju głównych szlaków komunikacyjnych przebiegających przez obszar gminy,
- możliwość dofinansowania projektów w zakresie infrastruktury technicznej z środków pochodzących z funduszy europejskich,
- dobre warunki dla lokalizacji nieuciążliwego przemysłu wzdłuż dróg krajowych
- szybki rozwój gospodarczy aglomeracji warszawskiej
- rozwój podstawowych elementów infrastruktury społecznej,

- rosnące znaczenie turystyki i rekreacji w rozwoju gminy,
- planowana budowa w południowo – zachodniej części gminy dużego kompleksu rekreacyjno - wypoczynkowego obejmującego park rozrywki, rekreacji, wypoczynku, park edukacyjno – tematyczny, naukowo – technologiczny oraz centrum kongresowo – konferencyjne z zapleczem hotelowym, gastronomicznym i innymi obiektami towarzyszącymi.
- rozwój zagospodarowania turystycznego, w tym bazy noclegowej,
- wzrost zainteresowania turystyką czynną,
- działania promocyjne w zakresie turystyki oraz pozyskiwania nowych inwestorów,
- wprowadzenie nowych form ochrony przyrody.

**c. Zagrożenia rozwoju:**

- spadek opłacalności produkcji rolnej – niskie ceny produktów rolnych oraz stale wzrastające ceny towarów i usług nabywanych przez rolników – powodują obniżenie
- dochodowości produkcji rolnej, a co za tym idzie odpływ ludności z rolnictwa do innych sektorów gospodarki,
- wzrost udziału gospodarstw nie utrzymujących się z produkcji rolnej,
- ograniczenie we wprowadzaniu zabudowy na obszarach chronionych,
- przeznaczanie terenów leśnych na cele nieleśne oraz obudowywanie istniejących lasów,
- niekorzystny wpływ niektórych rodzajów inwestycji na środowisko,
- zagrożenia ekosystemów obrzeży lasów i dolin rzecznych powodujące konieczność zalesień gruntów,
- uciążliwości związane z przebiegiem przez obszar gminy ruchliwych szlaków komunikacyjnych,
- uciążliwości związane z przeznaczaniem nowych terenów pod przemysł i usługi,
- niezadowolenie społeczne i spreczne opinie społeczności lokalnej,
- brak zaplecza finansowego gminy na działania w zakresie lokalizowania nowych działalności gospodarczych,
- duża rozciągłość czasowa realizacji podstawowych elementów infrastruktury technicznej,
- punktowy rozwój osadnictwa,
- zagrożenie związane z chaotyczną zabudową terenów rolniczych w oparciu o dawne podziały rolne i niedostosowane do potrzeb intensywnej zabudowy układy komunikacyjne,
- brak odpowiedniej gospodarki odpadami oraz brak kanalizacji powodujące zanieczyszczenia elementów środowiska przyrodniczego.

## **5. Cele i kierunki polityki przestrzennej gminy**

Studium ukierunkowuje tendencje rozwojowe w celu zapobiegania żywiołowej i nieprzemysłanej zabudowy poszczególnych terenów i uniknięcia w przyszłości konfliktów przestrzennych. Kierunki rozwoju powinny spełniać zarówno zasadę zrównoważonego rozwoju jak i wymogi dotyczące ładu przestrzennego.

Głównym celem samorządu terytorialnego jest zmierzanie do racjonalnego i harmonijnego rozwoju całej gminy. Szczególną uwagę należy zwrócić na stałe zaspokajanie rosnących potrzeb mieszkańców gminy, przy zachowaniu niezbędnego komfortu przestrzennego oraz wartości kompozycyjno - estetycznych, a także dostępności miejsc pracy. Gwarancją wszechstronnego rozwoju gospodarczego, społecznego i kulturowego będzie process zmian prowadzących do ulepszenia standardu życia lokalnej społeczności.

Realizacja powyższych zamierzeń będzie prowadzona przez następujące działania (cele pośrednie):

- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej przedsiębiorczości,
- promocja gospodarstw ekologicznych
- zachowanie i ochrona przestrzeni produkcji rolnej w kompleksach żyznych gleb (o przewadze gruntów II, III, klasy bonitacyjnej) oraz terenów istniejących lasów,
- zwiększenie lesistości gminy, wprowadzenie zalesień i dolesień na gruntach rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej i w wybranych terenach rekultywowanych,
- ochrona bioróżnorodności terenów cennych przyrodniczo, a także wartościowego krajobrazu kulturowego oraz istniejących ekosystemów,
- stworzenie warunków dla systematycznego rozwoju infrastruktury technicznej oraz osadnictwa,
- zrównoważony rozwój sieci osadniczej z zachowaniem tendencji skupiania zabudowy,
- uporządkowanie przestrzenne terenów urbanizujących się, poprzez wyznaczenie i rozdzielenie terenów dla wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego, osadnictwa mieszkalno-rekreacyjnego oraz terenów cennych przyrodniczo i kulturowo,
- rozwój i modernizacja układu komunikacyjnego,
- stymulowanie rozwoju turystyki, w tym agroturystyki i budownictwa letniskowego,
- odbudowa i zagospodarowanie zbiorników małej retencji,
- animacja nowych form działalności gospodarczej,
- zaspokojenie potrzeb społecznych poprzez rozwój infrastruktury społecznej,
- przygotowanie pakietu promocyjnego i kierowanie wizerunkiem gminy.

Dla realizacji strategicznych celów i kierunków rozwoju gminy, uwzględniając zawarte w diagnozie stanu istniejącego uwarunkowania oraz zasady wynikające z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju i Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego, a także zachowując ciągłość polityki przestrzennej gminy i kontynuując dotychczasowe zagospodarowanie i istniejące uzbrojenie terenu, dla obszaru gminy Radziejowice zostały wyznaczone następujące

#### STREFY FUNKCJONALNE:

- strefa UT, UT1 – strefa aktywności gospodarczej
- strefa PU – strefa wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego,
- strefa UM – strefa usługowo-mieszkalna,
- strefa MN – strefa mieszkalna,
- strefa RE – strefa ekologiczna,
- strefa RPL – strefa produkcji rolnej i leśnej,
- strefa I – strefa zróżnicowanego zagospodarowania w tym rekreacyjno-turystycznego.

**Strefa UT** to strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, a także działalności biznesowej, konferencyjno – szkoleniowej, edukacyjnej i naukowo – technologicznej i kulturowej, zamieszkania zbiorowego, usług związanych z administracją i obsługą biurową firm *i zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej* wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego przeznaczenia terenu (zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa) oraz rolniczego i leśnego użytkowania terenu.

**Strefa UT1 – strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, hotelarstwa, gastronomii, działalności biznesowej, konferencyjno-szkoleniowej,**

**zamieszkania zbiorowego, z możliwością lokalizowania usług z zakresu opieki społecznej i opieki zdrowotnej, oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego użytkowania terenu.**

W **strefie PU** wyszczególnia się następujące obszary:

PU1 - obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych,

PU2 - obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej,

PU3 - obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizowania stref PU w obszarze chronionego krajobrazu.

**PU4 - obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu.**

W **strefie UM** wyszczególnia się następujące obszary:

UM1 - obszary osadnictwa wielofunkcyjnego do regulacji w oparciu o plany miejscowe z możliwością lokalizacji mikro i małych przedsiębiorstw,

UM2 - obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej ośrodków gminnych obejmującego we wsiach Radziejowice, Kuklówka Zarieczna, Korytów A.

UM/R – tereny usług - wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej (w tym pod obiekty usługowe, magazyny, handel, usługi sportu i rekreacji, centra konferencyjno – biznesowe, usługi użyteczności publicznej, usługi administracji i zamieszkania zbiorowego) **i tereny zabudowy mieszkaniowej** z możliwością **lokalizowania** zabudowy zagrodowej oraz pozostawienia terenów rolnych i leśnych w dotychczasowym użytkowaniu terenu.

W **strefie MN** wyszczególnia się następujące obszary:

MN1 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z możliwością usług nieuciążliwych,

MN2 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo- rekreacyjnej,

MN3 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej na terenach leśnych,

MN4 – obszary rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowo-rekreacyjnej oraz rezydencjonalnej na działkach o min. powierzchni 3000m<sup>2</sup> ze szczególnym uwzględnieniem walorów kulturowo-przyrodniczych obszarów.

W **strefie RE** wyszczególnia się następujące obszary:

RE1 – obszary w sąsiedztwie istniejących lasów proponowane do wprowadzenia zalesień,

RE2 – obszary korytarzy ekologicznych, trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk,

RE3 – obszary wód powierzchniowych, w tym stawów rybnych i kąpielisk,

RE4 – obszary poeksploatacyjne przeznaczone do rekultywacji leśnej, wodnej lub innej, w tym rekreacyjnej.

W **strefie RPL** wyszczególnia się następujące obszary:

RPL1 – obszary rolne przeznaczone do produkcji rolnej,

RPL2 – obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.

W **strefie I** wyszczególnia się następujące obszary:

- I1 – obszary istniejących i projektowanych usług turystyki, sportu i rekreacji,
- I2 – obszary wydobywania kopalin oraz produkcji związanej z prowadzoną eksploatacją powierzchniową,
- I3 – składowisko odpadów innych niż obojętne i niebezpieczne w Słabomierzu – Krzyżówce,
- I4 – obszary przeznaczone pod budowę obwodnicy miasta Mszczonowa.

## 6. Wykorzystane materiały.

W toku prac nad studium oparto się na istniejącej wiedzy o gminie wykorzystując następujące materiały:

- Istniejące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice **wraz z jego zmianami**,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice (Uchwała Nr X/56/2003 Rady Gminy Radziejowice z dnia 2 czerwca 2003 roku),
- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmujący fragment miejscowości Krze Duże (obwód ewidencyjny Krze) i Radziejowice Parcel (Uchwała Nr XX/108/2008 Rady Gminy Radziejowice z dnia 20 sierpnia 2008 r.),**
- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmujący działki nr ew. 124/2, 124/6, 124/8 w ich granicach ewidencyjnych oraz część działki nr ew. 123/2 w miejscowości Krze Duże (obwód ewid. Krze) (Uchwała Nr XX/145/2019 Rady Gminy Radziejowice z dnia 27 grudnia 2019 r.),**
- Strategia Rozwoju Gminy Radziejowice,
- Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice,
- Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice
- Podstawowe informacje ze spisów powszechnych dotyczących gminy Radziejowice: Narodowy Spis Powszechny z 2002 roku oraz Powszechny Spis Rolny z 2002r, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2003,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała Nr 180/2014 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.),
- **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.,**
- Poziom i struktura bezrobocia w rejonie Powiatowego Urzędu Pracy w Żyrardowie,
- Program Ochrony Środowiska wraz z Planem Gospodarki Odpadami w gminie Radziejowice na lata 2004-2012,
- **Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice” sporządzony na zlecenie Gminy Radziejowice przez Pracownię Urbanistyczno-Projektową, 96-315 Wiskitki, Plac Wolności 35.**



## ANEKS – SŁOWNICZEK NIEKTÓRYCH POJĘĆ I SFORMUŁOWAŃ UŻYTYCH W TEKŚCIE

### Infrastruktura społeczna

Zbiór obiektów, urzędów i instytucji, stanowiących materialną podstawę przekazu usług socjalnych i kulturalnych. Infrastruktura społeczna zapewnia prawidłowe funkcjonowanie lokalnych i większych społeczności. Na potrzeby studium do kategorii tej zaliczono, po za usługami z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty i kultury zaliczono także usługi sportu i turystyki, usługi bezpieczeństwa publicznego, oraz administracji lokalnej. Do kategorii tej należą w szczególności: Placówki oświatowo – wychowawcze: przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazjum, świetlice, organy administracji, placówki kulturalne i rozrywkowe: dom kultury, czytelnia, kluby, parki publiczne, obiekty sportowe, usługi zdrowia, posterunki policji, oraz podobne. Obiekty infrastruktury społecznej podstawowe to takie, z których korzysta się. jednostki szkolne dla dzieci objętych obowiązkiem szkolnym, przychodnie, apteki, wiejskie i osiedlowe domy kultury, świetlice, natomiast wyższego rzędu to. Szpitale specjalistyczne, szkoły ponadgimnazjalne i specjalistyczne, kina i teatry, obiekty sportowe przeznaczone dla widzów.

### Introdukowane gatunki

Gatunki roślin i zwierząt sprowadzone celowo, lub zawleczone przez człowieka, z odległych obszarów, często z innego kontynentu, nie będące naturalnym składnikiem danego środowiska. Przykładem gatunku introdukowanego jest kasztanowiec.

### Mikroprzedsiębiorczość

W rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U.04.173.1807) przedsiębiorstwa zatrudniające do 10 pracowników, nie przekraczające rocznego obrotu netto równowartości 2 milionów euro.

### Przedsięwzięcia uciążliwe

Przedsięwzięcia podlegające z mocy ustawy Prawo Ochrony Przyrody procedurze Oceny Oddziaływania na Środowisko, oraz inne mogące podczas normalnej (bezwypadkowej) pracy pogorszyć stan środowiska, a w szczególności spowodować zanieczyszczenia: hałasem, drganiami, metalami ciężkimi, pyłami, tlenkami siarki bądź azotu, ozonem, związkami biogenicznymi, węglowodorami cyklicznymi, związkami promieniotwórczymi bądź jakimikolwiek innymi substancjami o niekorzystnym działaniu na zdrowie ludzkie lub środowisko przyrodnicze.

### Usługi podstawowe

Usługi towarzyszące mieszkalnictwu, związane z zaspokojeniem podstawowych, oraz najczęstszych potrzeb mieszkańców. w szczególności sklepy spożywcze i gospodarstwa domowego, punkty pocztowe, apteki, punkty gastronomiczne, usługi napraw sprzętu AGD, szewskie i krawieckie, usługi fryzjersko-kosmetyczne.

### Zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna

Mało intensywna zabudowa mieszkaniowa o przeznaczeniu rekreacyjnym, lub zabudowa rekreacyjna całoroczna, mogąca pełnić również funkcje mieszkalne.

### Zabudowa rezydencjonalna

Przeznaczenie mieszkalne, na działkach o powierzchni powyżej 1ha, z towarzyszącym ogrodem, parkiem, lub prywatnym lasem służącym funkcjom rekreacji prywatnej. Zabudowa rezydencjonalna jest szczególnie predysponowana do funkcji ochrony krajobrazu.

### Zrównoważony rozwój

Zintegrowany rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, harmonizujący z zasobami i walorami naturalnymi, przede wszystkim przyrodniczymi. Zasada ta jest aktualnie priorytetem gospodarki w Polsce.